

- het besluit van de Waalse Regering van 6 oktober 1994 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder het Gemeenschapsfonds voor de sociale integratie van minder-validen en hun inschakeling in het arbeidsproces een tegemoetkoming in het loon en de sociale lasten verleent aan werkgevers met het oog op de beroepsaanpassing van de minder-validen die ze tewerkstellen;

- het besluit van de Waalse Regering van 6 oktober 1994 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder het Gemeenschapsfonds voor de sociale integratie van minder-validen en hun inschakeling in het arbeidsproces een tegemoetkoming in het loon en de sociale lasten verleent aan openbare werkgevers als compensatie voor het rendementsverlies van de gehandicapte werknemers die ze tewerkstellen.

Art. 90. De Administrateur-generaal van het Agentschap moet de Minister jaarlijks uiterlijk 31 maart een evaluatie van de toepassing van dit besluit bezorgen.

Art. 91. Dit besluit regelt, overeenkomstig artikel 138 van de Grondwet, een materie bedoeld in artikel 128, § 1, van de Grondwet.

Art. 92. Dit besluit treedt in werking op 1 januari 1999.

Art. 93. De Minister van Sociale Actie is belast met de uitvoering van dit besluit.

Namen, 5 november 1998.

De Minister-President van de Waalse Regering,
belast met Economie, Buitenlandse Handel, KMO's, Toerisme en Patrimonium,
R. COLLIGNON
De Minister van Sociale Actie, Huisvesting en Gezondheid,
W. TAMINIAUX

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

MINISTERIE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 99 — 23

[C - 98/31537]

19 NOVEMBRE 1998

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 16 janvier 1998 portant création des agences immobilières sociales;

Vu l'avis favorable de l'Inspection des Finances,

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, § 1^{er};

Vu l'urgence;

Considérant que l'avis dans le mois demandé au Conseil d'Etat le 23 juillet 1998 ne nous est toujours pas parvenu;

Considérant qu'aucune indication ne nous permet d'espérer cet avis avant la fin de l'année en cours;

Considérant la nécessité de permettre aux A.S.B.L. d'introduire leur dossier d'agrément et demande de subside pour 1999;

Considérant que ces dossiers imposent la conclusion d'un accord de partenariat avec une commune ou un C.P.A.S., lequel accord est déterminé par le présent arrêté;

Considérant que faute, pour les A.S.B.L., de pouvoir déposer leur demande d'agrément avant la fin de l'année en cours, la mise en place des agences immobilières sociales serait fortement retardée;

Considérant que cette situation serait éminemment dommageable pour la politique du logement;

Sur la proposition du Ministre-Président qui a le logement dans ses attributions et du Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint;

Après en avoir délibéré,

Arrête :

CHAPITRE Ier. — Définitions

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par :

1° l'ordonnance : l'ordonnance du Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 janvier 1998 portant création des agences immobilières sociales;

2° Ministre : le Ministre ayant le logement dans ses attributions;

MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 99 — 23

[C - 98/31537]

19 NOVEMBER 1998

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot organisatie van de sociale woningbureaus

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 16 januari 1998 tot oprichting van de sociale woningbureaus;

Gelet op het gunstig advies van de Inspectie van Financiën;

Gelet op het akkoord van de Minister van Begroting;

Gelet op de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, inzonderheid op artikel 3, § 1;

Gelet op de dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat het advies binnen de maand, dat aan de Raad van State op 23 juli 1998 gevraagd werd, ons nog niet bereikt heeft;

Overwegende dat we over geen gegeven beschikken dat ons toelaat om dit advies vóór het einde van het lopende jaar te verwachten;

Overwegende dat de VZW's de dossiers met het oog op hun erkenning en subsidieaanvraag voor 1999 moeten kunnen indienen;

Overwegende dat deze dossiers het sluiten van een bij dit besluit vastgestelde partnerovereenkomst met de gemeente of een OCMW vereisen;

Overwegende dat indien de VZW's hun erkenningsaanvraag vóór het einde van het lopende jaar niet kunnen indienen, de inwerkingstelling van de sociale woningbureaus een aanzienlijke vertraging zou oplopen;

Overwegende dat deze toestand heel nadelig zou zijn voor het huisvestingsbeleid;

Op voorstel van de Minister-Voorzitter bevoegd voor de huisvesting en van de hem toegevoegde Staatssecretaris;

Na beraadslaging,

Besluit :

HOOFDSTUK I. — Omschrijvingen

Artikel 1. Voor de toepassing van dit besluit bedoelt men met :

1° ordonnantie : de ordonnantie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad van 16 januari 1998 tot oprichting van de sociale woningbureaus;

2° Minister : de Minister bevoegd voor huisvesting;

3° logement de transit : logement destiné à un public spécifique auquel un accompagnement social est assuré et dont la durée d'occupation ne peut être supérieure à un an;

4° surface habitable d'une pièce : surface nette de plancher mesurée entre les parois intérieures. La hauteur libre sous plafond doit être égale ou supérieure à 2,10 m. Lorsque cette hauteur n'est pas assurée sur toute la surface de la pièce ou de l'espace considéré, la superficie habitable est calculée en prenant en compte la totalité de la surface ayant une hauteur libre de minimum 2,10 m et la moitié de la surface ayant une hauteur libre d'au moins 1,80 m. et de moins de 2,10 m;

5° surface habitable du logement : la somme des surfaces des pièces de séjour et de nuit et de la cuisine, à l'exclusion des locaux présentant une superficie inférieure à 4 m², une hauteur libre constamment inférieure à 2,10 m ou une absence totale d'éclairage naturel.

CHAPITRE II. — Agrément

Art. 2. § 1^{er}. L'agrément ne peut être accordé par le Ministre qu'aux associations sans but lucratif remplissant les conditions fixés par l'ordonnance, en particulier par son article 7.

§ 2. La demande d'agrément est adressée au Ministre sous pli recommandé et accompagnée des documents suivants :

1° les statuts publiés aux annexes du Moniteur Belge, en leur dernière version;

2° la liste nominative des administrateurs et des membres effectifs déposée au greffe du tribunal de première instance;

3° le rapport d'activités et les comptes et bilan de l'année précédant celle pour laquelle l'agrément est demandé;

4° s'il échet, la liste des logements gérés par l'association;

5° les objectifs poursuivis par l'association pour la période pour laquelle l'agrément est demandé, précisant notamment le territoire géographique sur lequel elle entend développer la majorité de ses activités;

6° le mode d'attribution des logements;

7° le mode d'établissement et de tenue des registres d'inscription,

8° le modèle du bail ou du mandat de gestion unissant l'agence immobilière sociale au propriétaire ou au titulaire des droits réels, reprenant les dispositions des modèles repris aux annexes I et II du présent arrêté;

9° le mode de calcul du loyer versé par les locataires;

10° le mode de calcul du loyer versé aux titulaires des droits réels garantissant que ce loyer est conforme aux dispositions de l'article 4, § 3, de l'ordonnance;

11° l'existence ou l'absence d'un quota de logements de transit dont l'attribution est effectuée en dérogation aux 6° et 7°, et l'importance de ces quotas;

12° un exemplaire original signé de l'accord de collaboration avec la commune ou le Centre public d'Aide sociale;

13° la liste du personnel de l'association, avec indication des tâches effectuées.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui de la demande.

Si la demande d'agrément est incomplète, le Ministre en informe l'association dans les trois mois. Dans ce cas, le délai prévu au § 3 peut être prorogé jusqu'à réception des documents manquants et ce pour une période maximale de 3 mois.

§ 3. Le Ministre notifie l'octroi ou le refus d'agrément dans les trois mois de réception de la demande. En cas d'absence de réponse dans ce délai, l'agrément est réputé accepté.

L'agrément est accordé par le Ministre sous la forme d'un arrêté ministériel dont une copie conforme est adressée à l'association.

Il est accordé pour une durée minimale d'un an et maximale de 5 ans et est renouvelable. Il peut être probatoire, pour une période n'excédant pas 18 mois.

3° transitwoning : woning bestemd voor een specifiek publiek dat geniet van een sociale begeleiding en die niet langer dan één jaar mag bewoond worden;

4° bewoonbare oppervlakte van een kamer : de netto-vloeroppervlakte die gemeten is tussen de binnenwanden. De vrije hoogte onder het plafond moet gelijk aan of hoger zijn dan 2,10 m. Wanneer deze hoogte over de hele oppervlakte van het in aanmerking genomen vertrek of de ruimte niet voorhanden is, wordt de bewoonbare oppervlakte berekend op basis van 100 % van de oppervlakte onder een vrije hoogte van minimum 2,10 m en van de helft van de oppervlakte onder een vrije hoogte van minstens 1,80 m en minder van 2,10 m;

5° bewoonbare oppervlakte van de woning : de som van de oppervlakten van de woonvertrekken, de slaapkamers en de keuken, met uitzondering van de ruimten van minder dan 4 m², met een constante vrije hoogte van minder dan 2,10 m of die van geen enkele natuurlijke verlichting voorzien zijn.

HOOFDSTUK II. — Erkenning

Art. 2. § 1. De erkenning wordt door de Minister slechts toegekend aan de verenigingen zonder winstoogmerk die de in de ordonnantie, inzonderheid krachtens haar artikel 7, bepaalde voorwaarden vervullen.

§ 2. De aanvraag tot erkenning wordt ingediend bij de Minister per aangetekend schrijven en vergezeld van de volgende documenten :

1° de laatste versie van de statuten van de VZW die, in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad*, bekendgemaakt werden;

2° de lijst met de naam van de bestuurders en van de vaste leden die bij de griffie van de rechtbank van eerste aanleg ingediend werd;

3° het activiteitenverslag alsmede de rekeningen en de balans van het jaar dat voorafgaat aan het jaar waarvoor de erkenning wordt aangevraagd;

4° in het voorkomend geval, de lijst van de door de vereniging beheerde woningen;

5° de doelstellingen van de vereniging voor de periode waarvoor de erkenning wordt aangevraagd met onder meer vermelding van het geografische grondgebied waarop de vereniging haar meeste activiteiten wenst te ontwikkelen;

6° de toewijzingswijze van de woningen;

7° de wijze waarop de inschrijvingsregisters worden opgemaakt en bijgehouden;

8° het type-huurcontract of beheersmandaat afgesloten tussen het sociaal woningbureau en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten en waarin de bepalingen van de modellen gevoegd in bijlage I en II van dit besluit vermeld zijn;

9° de berekeningswijze voor de door de huurders betaalde huurprijs;

10° de berekeningswijze van de huur die betaald wordt aan de houders van de zakelijke rechten die waarborgen dat deze huur conform is aan de bepalingen van artikel 4, § 3, van de ordonnantie;

11° het bestaan of het gebrek aan een quota van transitwoningen waarvan de toewijzing geregeld wordt in afwijking van 6° en 7° en de omvang van deze quota;

12° een origineel getekend exemplaar van het samenwerkingsakkoord tussen de gemeente of het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn;

13° de lijst met de personeelsleden van de vereniging met vermelding van de uitgevoerde taken.

De Minister kan de vermeldingen en de voor de aanvraag te leveren documenten preciseren en aanvullen.

Indien de aanvraag tot erkenning niet volledig is, licht de Minister de vereniging ervan binnen drie maanden in. In dit geval kan de in § 3 voorziene termijn verlengd worden tot de ontvangst van de ontbrekende documenten, dit voor een maximumperiode van drie maanden.

§ 3. De Minister brengt ter kennis dat de erkenning toegekend of geweigerd werd binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een antwoord binnen deze termijn wordt de erkenning geacht goedgekeurd te zijn.

De erkenning wordt door de Minister toegekend in de vorm van een ministerieel besluit waarvan een eensluidend verklaard afschrift aan de vereniging toegestuurd wordt.

De erkenning wordt toegekend voor minimum één jaar en maximum vijf jaar en kan hernieuwd worden. Ze kan toegekend worden voor een proefperiode die 18 maanden niet overschrijdt.

L'octroi d'un agrément probatoire ou le refus d'agrément peuvent faire l'objet de recours auprès du Gouvernement, selon les modalités fixées à l'article 17.

Art. 3. § 1^{er}. L'accord de collaboration à conclure entre l'agence immobilière sociale et la ou les communes ou le ou les Centres publics d'Aide sociale sur le territoire desquels se situe la majorité des biens gérés par l'agence immobilière sociale ou sur le territoire desquels elle entend développer son action peut être conclu pour une durée minimale d'un an et maximale de cinq ans. Il est renouvelable.

§ 2. L'accord porte notamment sur la vérification, par la commune ou le CPAS de l'adéquation des modalités retenues par l'agence immobilière sociale sur la base de l'article 2, 6° à 10°, avec la finalité sociale poursuivie et les objectifs fixés.

Il précise les apports respectifs de la commune ou du CPAS et de l'agence immobilière sociale :

— l'aide apportée par la commune ou le CPAS, notamment, sous la forme de mise à disposition de logements ou de subside ou d'affectation de personnel et leurs modalités,

— le mode de collaboration entre l'agence immobilière sociale et la commune ou le CPAS, notamment les modalités d'attribution d'une partie des logements gérés par l'agence immobilière à un public sélectionné par la commune ou le CPAS.

Dans les cas où l'accord de collaboration se limite à la vérification de la finalité sociale, sans apport matériel, cette disposition est stipulée dans l'accord lui-même.

§ 3. L'adéquation entre l'accord de collaboration et la situation réelle des logements gérés par l'agence immobilière sociale sera vérifiée tous les cinq ans.

§ 4. La proposition d'accord de collaboration est adressée par l'agence immobilière sociale à la commune ou au CPAS sous pli recommandé.

La commune ou le CPAS notifie l'acceptation ou le refus de cet accord dans les trois mois. Passé ce délai, l'accord est réputé refusé.

CHAPITRE III. — *Baux unissant les locataires à l'agence immobilière sociale ou aux titulaires des droits réels*

Art. 4. Le contrat de bail unissant l'agence immobilière sociale à son locataire, ou celui-ci au titulaire des droits réels, dans les cas d'un logement confié à l'agence immobilière via un mandat de gestion reprendra les dispositions prévues au bail type repris à l'annexe III du présent arrêté.

Toute disposition complémentaire contraire aux dispositions de ce bail type exclut le logement concerné du champ d'application du présent arrêté.

Art. 5. Si le logement pris en gestion ou loué par l'agence immobilière sociale est occupé au moment où il est confié à l'association, le bail avec le locataire sera adapté afin de correspondre aux dispositions de l'article 4, au plus tard à la première échéance du bail en cours, ou, dans le cas d'un bail de neuf ans, au terme du triennat en cours.

CHAPITRE IV. — *Normes de salubrité des logements*

Art. 6. Pour l'application du présent arrêté, les logements ne sont pris en considération que s'ils répondent aux conditions de salubrité structurelle et fonctionnelle, définies ci-après.

Art. 7. La salubrité structurelle est déterminée sur base de l'état constructif du logement et de son degré ou de ses possibilités d'équipement.

§ 1^{er}. L'état constructif du bâtiment ne peut présenter :

1° d'instabilité de l'enveloppe extérieure et de la structure portante de l'immeuble ou du logement, se traduisant entre autres par des défauts ou insuffisances au niveau des fondations, des dévers ou bombements vers l'extérieur ou l'intérieur d'ouvrages verticaux susceptibles d'en entraîner la ruine, des vices de construction, des parasites ou des défauts réduisant la solidité de la structure portante des planchers, des fentes latérales, des parasites ou des défauts mettant en cause la fonction première ou la solidité des charpentes, des lézardes ou des fissures, de la vétusté prononcée, des vices de construction ou autres défauts de nature à compromettre la stabilité de l'ensemble.

Het verlenen van een erkenning of proef of de weigering van erkenning kunnen het voorwerp uitmaken van een beroep bij de Regering volgens de in artikel 7 nader bepaalde modaliteiten.

Art. 3. § 1. Het samenwerkingsakkoord dat tussen het sociaal woningbureau en de gemeente(n) of het (de) Openb(a)ar(e) Centrum (Centra) voor Maatschappelijk Welzijn moet afgesloten worden op het grondgebied waarin de meeste goederen beheerd door het sociaal woningbureau zich bevinden of waarop het sociaal woningbureau zijn actie wenst te ontwikkelen kan voor een minimale duur van één jaar en een maximale duur van vijf jaar afgesloten worden. Het kan hernieuwd worden.

§ 2. Het akkoord betreft onder meer de controle door de gemeente of het OCMW of de modaliteiten die door het sociaal woningbureau op grond van artikel 2, 6° tot 10°, aangehaald werden met de sociale finaliteit en de vastgestelde doelstelling overeenstemmen.

In het akkoord wordt de onderscheiden inbreng van de gemeente of van het OCMW en van het sociaal woningbureau verduidelijkt :

— de door de gemeente of het OCMW verleende ondersteuning, onder meer in de vorm van de terbeschikkingstelling van woningen, personeel of subsidie en de modaliteiten van deze ondersteuning;

— de samenwerkingswijze tussen het sociaal woningbureau en de gemeente of het OCMW, onder meer de modaliteiten voor de toewijzing van een deel van de door het sociaal woningbureau beheerde woningen aan door de gemeente of het OCMW geselecteerde kandidaten.

Indien het samenwerkingsakkoord zich beperkt tot de controle van de sociale finaliteit zonder materiële inbreng wordt dit in het akkoord zelf bepaald.

§ 3. De overeenstemming tussen het samenwerkingsakkoord en de werkelijke toestand van de door het sociaal woningbureau beheerde woningen zal om de vijf jaar worden gecontroleerd.

§ 4. Het voorstel van samenwerkingsakkoord wordt door het sociaal woningbureau aan de gemeente of het OCMW per aangetekend schrijven toegestuurd.

De gemeente of het OCMW brengt de aanvaarding of de weigering van dit akkoord binnen drie maanden ter kennis. Na deze termijn wordt het akkoord geacht geweigerd te zijn.

HOOFDSTUK III. — *Huurcontracten tussen de huurders en het sociaal woningbureau of de houders van zakelijke rechten*

Art. 4. Het huurcontract tussen het sociaal woningbureau en de huurder ervan of tussen de huurder en de houder van de zakelijke rechten in het geval van een woning toevertrouwd aan het woningbureau via een beheersmandaat zal de bepalingen zoals voorzien in het type-huurcontract vermeld in bijlage III van dit besluit overnemen.

Elke aanvullende bepaling die met de bepalingen van dit type-huurcontract in tegenstrijd zou zijn sluit de bewuste woning van de toepassingsfeer van dit besluit uit.

Art. 5. Indien de door het sociaal woningbureau beheerde of verhuurde woning betrokken is op het ogenblik dat ze aan de vereniging wordt toevertrouwd zal het huurcontract met de huurder aangepast worden in overeenstemming met de bepalingen van artikel 4, ten laatste op de eerste vervaldatum van het lopende huurcontract of in het geval van een huurcontract van negen jaar, op het einde van de lopende periode van drie jaar.

HOOFDSTUK IV. — *Gezondheidsnormen van de woningen*

Art. 6. Voor de toepassing van dit besluit worden de woningen enkel in aanmerking genomen indien ze de hieronder omschreven voorwaarden inzake structurele en functionele gezondheid vervullen.

Art. 7. De structurele gezondheid wordt bepaald op basis van de bouwstructuur van de woning en van de uitrustingsgraad en uitrustingsmogelijkheden ervan.

§ 1. De fysische toestand van het gebouw:

1° mag geen instabiliteit vertonen aan de buitenkant of aan de dragende structuur van de woning onder meer uitgedrukt door gebreken of tekortkomingen van de funderingen, hellingen of welvingen naar buiten of binnen toe van verticale bouwelementen die de ineenstorting ervan tot gevolg kunnen hebben, constructiefouten, parasieten of gebreken die de stabiliteit van de dragende structuur van de vloeren verminderen, zijdelingse barsten, parasieten of gebreken die de eerste functie of de stevigheid van het timmerwerk kunnen aantasten; spleten of scheuren, uitgesproken bouwvalligheid, constructiefouten of andere gebreken die de stabiliteit van het geheel in het gedrag kunnen brengen;

2° d'humidité dans le logement, due à la conception ou à la structure de celui-ci, provoquée notamment par des infiltrations résultant d'un défaut d'étanchéité de la toiture, des murs ou des menuiseries extérieures, de l'humidité ascensionnelle dans les murs ou planchers ou par une forte condensation dans certaines pièces, due aux caractéristiques techniques des murs ou à l'impossibilité d'assurer une ventilation normale;

3° de mэрule ("Serpula lacrimans") ou de tout champignon aux effets analogues.

§ 2. Le logement doit en outre permettre, notamment de par sa structure :

1° un éclairage naturel et une ventilation répondant aux normes suivantes :

a) La surface des baies vitrées de toute pièce d'habitation y compris la cuisine doit être au moins égale à 1/10 de la surface nette de plancher de cette pièce. Ces baies doivent être munies d'un ouvrant.

Dans le cas d'un logement situé totalement ou partiellement en sous-sol, la surface de fenêtre des pièces d'habitation situées sous le niveau du sol extérieur est au moins égale à 1/10 de la surface nette de plancher de cette pièce, cette surface de fenêtre étant à compter à partir du niveau du sol extérieur de la maison.

Dans le cas où il y a trois pièces en enfilade dont une pièce centrale ne disposant pas de fenêtre, cette pièce centrale est considérée comme pièce de séjour, à condition d'être suffisamment aérée et éclairée entre autres au moyen des portes la reliant aux deux pièces externes. Cependant, cette pièce n'est pas considérée comme pièce de nuit, sauf si elle dispose d'un accès indépendant.

b) Les locaux sanitaires (salle de bain, salle de douche et WC) doivent disposer d'une baie ouvrant sur l'extérieur, ou à défaut d'une grille ou d'une gaine les reliant à l'extérieur. La surface de la section libre en position ouverte de l'entrée d'air doit être supérieure à 0,10 % de la superficie nette du plancher.

2° une circulation dans l'espace répondant aux normes suivantes :

a) la hauteur libre sous plafond de toute pièce habitable doit être supérieure ou égale à 2,10 m sur une surface équivalente à plus de la moitié de cette pièce.

b) les sols et les planchers ne peuvent présenter de déformations ou manque de stabilité susceptibles de provoquer des chutes.

c) les escaliers donnant accès aux pièces d'habitation doivent être fixes et stables et pouvoir être empruntés facilement. Il doivent notamment avoir les caractéristiques suivantes:

— avoir une pente de 45° maximum,

— être munis d'une rampe solidement fixée,

— les marches d'une même volée doivent avoir une hauteur régulière; chacune doit avoir une largeur de 70 cm minimum et une profondeur d'au moins 20 cm en sa plus grande section.

d) les baies d'étage munies d'un système ouvrant dont le seuil (pour une porte) ou l'appui (fenêtre) se situe à moins de 50 cm du plancher doivent être pourvues d'un garde-fou.

e) les paliers, les voies d'évacuation et les portes doivent avoir une largeur d'au moins 70 cm et la hauteur libre des portes doit être de minimum 1,95 m.

§ 3. Le degré ou les possibilités d'équipement doivent correspondre aux normes suivantes :

1° en ce qui concerne les installations sanitaires, le logement doit comporter :

a) au moins un point d'eau potable situé à l'intérieur du logement,

b) un WC avec chasse d'eau à l'usage exclusif des occupants du logement, situé dans l'enveloppe de l'immeuble et ne communiquant pas directement avec une pièce habitable, à moins qu'il ne se situe dans un local sanitaire ne communiquant pas directement avec la cuisine et répondant aux dispositions du § 2, b) du présent article,

c) une douche ou une salle de bain munie d'eau chaude et d'eau froide, située dans une pièce exclusivement affectée à cet usage; dans le cas d'une personne seule ou d'un couple sans enfant, la présence d'un lavabo avec eau chaude et eau froide destiné à la toilette ou d'une douche située dans un local autre que sanitaire est considérée comme suffisante,

d) un réseau d'évacuation des eaux usées en bon état de fonctionnement, raccordé à l'égout public ou à un autre système adéquat,

2° mag geen vochtigheid in de woning vertonen, veroorzaakt door de structuur ervan, onder meer door insijpeling wegens een gebrekkige dichtheid van het dak, de muren of het buitenschrijnwerk, opstijgend vocht in de muren of de vloeren, sterke condensatie in bepaalde ruimten te wijten aan de technische kenmerken van de muren of de onmogelijkheid een normale ventilatie te verzekeren;

3° door geen huiszwam ("serpula lacrimans") of elke andere zwam met gelijksoortige gevolgen aangetast zijn.

§ 2. De woning moet bovendien, onder meer door zijn structuur, mogelijk maken :

1° een natuurlijke verlichting en een verluchting die aan de volgende normen beantwoordt :

a) de oppervlakte van de ramen van elke woonruimte, keuken inbegrepen, moet tenminste 1/10 van de netto-vloeroppervlakte van deze woonruimte bedragen. Deze ramen moeten kunnen geopend worden.

In het geval van een woning die zich volledig of gedeeltelijk in de ondergrond bevindt, moet de oppervlakte van de ramen van de woonruimten, gelegen onder het grondniveau, tenminste 1/10 bedragen van de netto-vloeroppervlakte van deze ruimte. Deze raamoppervlakte moet berekend worden vanaf het grondniveau buiten het huis.

In geval van een woning met drie aaneensluitende woonvertrekken waarvan de centrale kamer over geen enkel venster beschikt, kan deze kamer als woonkamer beschouwd worden indien ze voldoende verlucht en verlicht wordt via onder meer de deuren die ze verbinden met de twee externe kamers. Deze centrale ruimte mag evenwel nooit als slaapkamer beschouwd worden behalve indien ze over een afzonderlijke toegang beschikt;

b) de sanitaire ruimten (badkamer, douchecel en WC) moeten voorzien zijn van een opening naar buiten toe of bij gebrek hieraan, van een rooster of een koker die ze met de buitenlucht verbindt. De vrije oppervlakte van deze verluchtingsopening, in geopende toestand, moet groter zijn dan 0,10 % van de netto-vloeroppervlakte;

2° het verkeer van de personen moet aan de volgende normen beantwoorden :

a) de vrije hoogte onder het plafond van elk woonvertrek moet gelijk of hoger zijn dan 2,10 m op een oppervlakte die meer dan de helft van dit vertrek bedraagt;

b) de grond en de vloeren mogen geen vervorming of stabiliteitsgebrek vertonen die een val kunnen veroorzaken;

c) de trappen naar de woonvertrekken moeten vast en stabiel en gemakkelijk te gebruiken zijn. Ze moeten onder meer de volgende kenmerken hebben :

— een helling van maximum 45°;

— voorzien zijn van een vaste leuning;

— de treden van hetzelfde trapdeel moeten dezelfde hoogte hebben; elke trede moet minimum 70 cm breed zijn en het diepste gedeelte ervan moet ten minste 20 cm bedragen;

d) de op een verdieping gelegen gevelopeningen voorzien van een opengaande deur of een raam en waarvan de dorpel op minder dan 50 cm van de vloer ligt, moeten beveiligd zijn door een vaste leuning;

e) de overlopen, de uitgangen en de deuren moeten tenminste 70 cm breed zijn en de vrije hoogte van de deuren moet minimum 1,95 m bedragen.

§ 3. De uitrustingsgraad of uitrustingsmogelijkheden moeten aan de volgende normen beantwoorden :

1° wat de sanitaire uitrusting betreft moet de woning de volgende elementen bevatten :

a) minstens een tappunt voor drinkwater dat binnenshuis gelegen is;

b) een WC met waterspoeling voor het uitsluitend gebruik van de bewoners van de woning, gelegen in het grondvlak van het gebouw en niet rechtstreeks verbonden met een woonvertrek, tenzij de WC zich in een sanitaire kamer bevindt die niet rechtstreeks verbonden is met de keuken en die voldoet aan de bepalingen van § 2, b),

c) een douchecel of badkamer met warm en koud water, gelegen in een uitsluitend voor dit gebruik bestemde ruimte; in het geval van een alleenstaande of van een koppel zonder kinderen wordt het bestaan van een wastafel met koud en warm water bestemd voor het toilet of van een douche in een andere ruimte dan in een sanitaire kamer voldoende geacht;

d) een goed functionerende afvoer voor afvalwater verbonden aan de openbare riolering of aan een ander geschikt systeem;

2° une installation électrique ne présentant pas, de façon manifeste, de caractère dangereux, permettant l'éclairage de toutes les pièces et dont les fusibles sont accessibles en permanence à l'occupant

3° un chauffage central, un système de chauffage fixe ou une installation ne présentant pas un caractère dangereux qui permette son raccordement dans les pièces de séjour

4° s'il y a une installation au gaz, celle-ci ne peut présenter aucun caractère dangereux dans l'ensemble de l'immeuble.

— toute installation de production d'eau chaude ou tout système de chauffage au gaz est muni d'une gaine d'évacuation des gaz brûlés donnant à l'air libre, sauf s'il s'agit d'un chauffe-eau d'une capacité maximale de 5 litres, destiné exclusivement à la production d'eau chaude de l'évier de la cuisine et muni d'un dispositif de contrôle d'atmosphère.

Tous les appareils au gaz doivent être raccordés correctement et ne peuvent pas présenter un caractère manifestement dangereux.

Art. 8. § 1^{er}. La salubrité fonctionnelle est déterminée sur base du nombre de pièces et de la surface de celles-ci et de celle du logement dans son ensemble, en tenant compte du nombre d'occupants.

§ 2. Outre les équipements sanitaires repris à l'article 7, le logement doit comporter une salle de séjour, une cuisine et une pièce réservée au coucher.

Dans le cas d'un demandeur isolé ou d'un couple, il peut s'agir d'un studio, c'est-à-dire d'un logement constitué d'une unique pièce combinant les diverses fonctions.

Dans le cas d'un ménage de plus de deux personnes, les chambres à coucher devront être séparées de l'espace réservé au séjour et ou à la préparation des repas; outre une chambre pour le demandeur et son conjoint ou la personne avec qui il forme un ménage, il faut obligatoirement compter une chambre en plus par personne supplémentaire dans le ménage, sachant toutefois qu'il est permis de faire loger dans une même chambre 2 enfants de même sexe âgés de moins de 18 ans ou 3 enfants de sexe différent âgés de moins de 10 ans;

§ 3. Les surfaces habitables minimales des différentes pièces constituant le logement sont les suivantes :

1° pour la salle de séjour, 14 m² pour une personne, à majorer de 2 m² pour chaque personne supplémentaire et de 1 m² par personne supplémentaire au delà de six personnes;

2° pour la cuisine, 6 m²;

3° si la salle de séjour et la cuisine forment une unité ou si la cuisine est suffisamment vaste pour servir de salle à manger, il est tenu compte de la somme des surfaces prévues au 1° et 2°;

4° pour les chambres à coucher, 6 m² pour une personne seule, 8 m² pour deux enfants de moins de 18 ans, 10 m² pour deux personnes majeures et 12 m² pour trois enfants de moins de 10 ans.

§ 4. Dans son ensemble, la surface habitable doit atteindre de 26 m² pour les logements occupés par une personne, 32 m² pour les logements occupés par deux personnes.

Pour les logements occupés par plus de deux personnes, la superficie totale du logement est égale à la somme des superficies requises pour les différentes pièces.

CHAPITRE V. — Participation des locataires aux frais de gestion

Art. 9. Les frais de gestion de l'agence immobilière sociale payés par les locataires conformément à l'article 5 de l'ordonnance ne peuvent excéder 10 % du montant du loyer versé au titulaire des droits réels pour les ménages ne disposant pas de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social et 20 % pour les ménages disposant de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social.

Art. 10. Pour les locataires se trouvant dans une situation de surendettement, ces pourcentages sont appliqués sur base des ressources réelles, déterminées en accord avec une institution agréée sur base de l'ordonnance de la Commission communautaire commune du 7 novembre 1996. Dans tous les cas, les revenus de ces personnes tels que définis à l'article 2, 3°, de l'ordonnance ne pourront dépasser le double des montants maximum définis à l'article 8, § 1^{er}, de cette même ordonnance.

2° een elektrische installatie die geen gevaarlijk aspect vertoont en de verlichting van alle lokalen mogelijk maakt en waarvan de smeltveiligheden steeds toegankelijk zijn voor de bewoner;

3° een centrale verwarming, een vast verwarmingssysteem of een installatie, die zonder gevaar in de woonvertrekken aangesloten kan worden;

4° indien een gasinstallatie aanwezig is, mag deze nergens in het gebouw een gevaarlijk kenmerk vertonen.

— elke warmwaterinstallatie of elk ander verwarmingssysteem, dat verbrande gassen produceert, moet voorzien zijn van een goed functionerend afvoersysteem dat uitgeeft op de vrije lucht, behalve wanneer het gaat om een boiler met een maximale capaciteit van 5 liter uitsluitend bestemd voor de productie van warm water voor de keukengootsteen en voorzien is van een systeem voor buitenluchtcontrole.

Alle gastoestellen moeten nauwkeurig verbonden worden en mogen geen enkel risico inhouden.

Art. 8. § 1. De functionele gezondheid wordt bepaald op grond van het aantal en de oppervlakte van de kamers en van de woning in haar geheel, rekening houdend met het aantal bewoners.

§ 2. Naast de in artikel 7 bedoelde sanitaire uitrustingen moet de woning een woonvertrek, een keuken en een slaapkamer bevatten.

In het geval van een alleenstaande aanvrager of een koppel kan het om een studio gaan, dit betekent een woning die een enkel lokaal bevat die de verschillende woonfuncties vervult.

In het geval van een gezin van meer dan twee personen moeten de slaapkamers afgescheiden zijn van de ruimte voorbehouden als woonvertrek en/of voor de bereiding van maaltijden; naast de kamer voor de aanvrager en zijn echtgenote of de persoon met wie hij een huishouden vormt, moet per bijkomende persoon een kamer bijgeteld worden met dien verstande dat het evenwel toegelaten is dat 2 kinderen van hetzelfde geslacht indien ze minder dan 18 jaar oud zijn of 3 kinderen van verschillend geslacht indien ze minder dan 10 jaar oud zijn in dezelfde kamer slapen.

§ 3. De bewoonbare minimumoppervlakten van de verschillende woonvertrekken die de woning samenstellen luiden als volgt :

1° voor de woonkamer : 14 m² voor één persoon, te verhogen met 2 m² per bijkomende persoon, en met 1 m² per bijkomende persoon boven de 6 personen;

2° voor de keuken : 6 m²;

3° indien de woonkamer en de keuken een geheel vormen of indien de keuken groot genoeg is om als eetkamer te dienen, wordt rekening gehouden met de som van de in 1° en 2° bedoelde oppervlakten;

4° voor de slaapkamers : 6 m² voor een alleenstaande persoon, 8 m² voor twee kinderen jonger dan 18 jaar, 10 m² voor twee volwassenen en 12 m² voor drie kinderen jonger dan 10 jaar;

§ 4. De bewoonbare oppervlakte van de woning in haar geheel moet 26 m² bedragen voor de woningen betrokken door één persoon en 32 m² voor de woningen betrokken door twee personen.

Voor de woningen betrokken door meer dan twee personen is de totale oppervlakte gelijk aan de som van de oppervlakten die vereist zijn voor de verschillende woonvertrekken.

HOOFDSTUK V. — Deelneming van de huurders aan de beheerskosten

Art. 9. De beheerskosten van het sociaal woningbureau die door de huurders betaald worden krachtens artikel 5 van de ordonnantie mogen niet hoger zijn dan 10 % van het huurbedrag dat gestort wordt aan de eigenaar van de zakelijke rechten voor de gezinnen waarvan de inkomens de toelatingsinkomens in de sociale huisvesting niet overschrijden. Voor de gezinnen waarvan de inkomens hoger zijn dan de toelatingsinkomens in de sociale huisvesting zijn, mogen deze kosten niet meer dan 20 % bedragen.

Art. 10. Voor de huurders die met overmatige schuldenlast te kampen hebben, worden deze percentages toegepast op basis van de werkelijke bestaansmiddelen die vastgesteld worden in overeenstemming met een op basis van de ordonnantie van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 7 november 1996 erkende instelling. In alle gevallen mogen de inkomens van deze personen, zoals bepaald bij artikel 2, 3°, van de ordonnantie, niet meer belopen dan het dubbele van de maximumbedragen bepaald bij artikel 8, § 1, van dezelfde ordonnantie.

CHAPITRE VI. — *Subsides*

Art. 11. Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement peut accorder des subsides aux agences immobilières sociales agréées.

Art. 12. § 1^{er}. Les demandes de subside sont introduites auprès du Ministre par envoi recommandé, au plus tard le 31 octobre de l'année précédant celle pour laquelle la demande est effectuée.

Elles sont accompagnées des documents suivants :

- 1° les bilans et comptes d'exploitation des trois derniers exercices;
- 2° le budget prévisionnel;
- 3° la liste des logements de l'agence immobilière sociale arrêtée au terme du mois précédant la date d'introduction de la demande et établie selon le modèle repris à l'annexe IV du présent arrêté; cette liste sera également transmise sur support informatique compatible avec les logiciels courants.

Le Ministre peut préciser et compléter les indications et documents à fournir à l'appui de la demande.

Si la demande de subside est incomplète, le Ministre en informe l'association dans le mois.

Le délai prévu au § 2 est suspendu jusqu'à réception des documents manquants.

§ 2. Le Ministre notifie l'octroi ou le refus du subside dans les trois mois de réception de la demande. En cas d'absence de réponse dans ce délai, le subside est réputé refusé.

Le refus peut faire l'objet de recours auprès du Gouvernement, selon les modalités fixées à l'article 17.

§ 3. La liquidation des subsides est effectuée en trois tranches :

— une première tranche de 50 % sur la base d'une déclaration de créance et du budget prévisionnel, qui peut être introduite dès notification de l'octroi du subside,

— une seconde tranche de 40 %, sur la base d'une déclaration de créance, qui peut être introduite après le 30 mars de l'exercice pour lequel le subside est accordé,

— une troisième tranche de 10 %, après la clôture de l'exercice et sur présentation d'une lettre de créance accompagnée du rapport d'activités, des comptes et bilan et d'une copie des pièces justificatives pour un montant égal à celui de la subvention.

Art. 13. Pour les agences immobilières sociales ne disposant pas de 20 logements lors de l'introduction de leur demande, le subside est fixé forfaitairement à la somme de 1 250 000 F, pour une période de douze mois. Pour le calcul du nombre de logements, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

Ce subside ne peut être renouvelé qu'une seule fois, pour une période maximale de 6 mois et pour un montant maximum de 625 000 F.

Dans les cas où l'agence immobilière subsidiée ne dispose pas de 20 logements à la fin de la période de douze mois ou de la prolongation de celle-ci, le subside ne peut être renouvelé pendant une période de 5 ans.

Dans les cas où l'agence immobilière sociale dispose d'au moins 20 logements, le subside est calculé conformément à l'article 14.

Art. 14. § 1^{er}. Pour les agences immobilières sociales disposant de 20 logements à la date d'introduction de leur demande, le subside annuel comporte une partie forfaitaire et une partie variable en fonction du nombre de logements.

§ 2. La partie forfaitaire se monte à 1 250 000 F, jusqu'à 100 logements. Au delà de ce nombre, ce montant peut être augmenté de 625 000 F par tranche entamée de 50 logements, moyennant accord préalable du Gouvernement, sans pouvoir dépasser 2 500 000 F. Pour le calcul du nombre de logements pris en compte pour la partie forfaitaire du subside, les logements comportant quatre chambres ou plus sont considérés comme représentant deux logements.

§ 3. La partie variable est fixée à 13 750 F par logement.

Ce montant est augmenté de

- 1° 5 500 F par logement pour les logements comportant 4 chambres ou plus;

HOOFDSTUK VI. — *Subsidies*

Art. 11. Binnen de perken van de beschikbare begrotingskredieten kan de Regering subsidies toekennen aan de erkende sociale woningbureaus.

Art. 12. § 1. De aanvragen om subsidie worden bij de Minister per aangetekend schrijven ingediend, ten laatste op 31 oktober van het jaar, dat het jaar waarvoor de aanvraag werd ingediend, voorafgaat.

Ze zijn vergezeld van de volgende documenten :

- 1° de balansen en jaarrekeningen van de laatste drie boekjaren;
- 2° de toekomstige begroting;
- 3° de lijst met de woningen van het sociaal woningbureau vastgesteld op het einde van de maand die de indiening van de aanvraag voorafgaat en opgemaakt volgens het model vermeld in bijlage IV van dit besluit; deze lijst zal ook medegedeeld worden in een gecomputeriseerde vorm die verenigbaar is met de gewone software.

De Minister kan de inlichtingen en voor de aanvraag te leveren documenten verduidelijken en aanvullen.

Indien de subsidie-aanvraag onvolledig is wordt de vereniging hierover door de Minister binnen de maand geïnformeerd.

De in § 2 voorziene termijn wordt geschorst totdat de ontbrekende documenten ontvangen worden.

§ 2. De Minister brengt ter kennis dat de erkenning toegekend of geweigerd werd binnen drie maanden na ontvangst van de aanvraag. Bij gebrek aan een antwoord binnen deze termijn wordt de subsidie geacht geweigerd te zijn.

De weigering kan het voorwerp uitmaken van een beroep bij de Regering volgens de in artikel 17 nader bepaalde modaliteiten.

§ 3. De subsidie wordt in drie schijven uitbetaald :

— een eerste schijf van 50 % op basis van een schuldvordering en de toekomstige begroting die ingediend kan worden van bij de kennisgeving van de toekenning van de subsidie;

— een tweede schijf van 40 % op basis van een schuldvordering die ingediend kan worden na 30 maart van het boekjaar waarvoor de subsidie werd toegekend;

— een derde schijf van 10 % na afsluiting van het boekjaar, op voorlegging van een schuldvordering, een activiteitenverslag, de rekeningen en balans en een afschrift van de bewijsstukken voor een bedrag gelijk aan dit van de subsidie.

Art. 13. Voor de sociale woningbureaus die over minder dan 20 woningen beschikken op het ogenblik waarop ze hun aanvraag indienen, wordt de subsidie forfaitair vastgesteld op 1 250 000 F voor een periode van twaalf maanden. Voor de berekening van het aantal woningen worden de woningen met 4 slaapkamers of meer beschouwd als twee woningen.

Deze subsidie mag enkel één keer hernieuwd worden voor maximum 6 maanden en voor een maximumbedrag van 625 000 F.

Indien het betoelaagde sociaal woningbureau over minder dan 20 woningen beschikt op het einde van de periode van twaalf maanden of na de verlenging van deze periode, kan de subsidie niet hernieuwd worden gedurende een periode van 5 jaar.

Indien het sociaal woningbureau minstens over 20 woningen beschikt, wordt de subsidie overeenkomstig artikel 14 berekend.

Art. 14. § 1. Voor de sociale woningbureaus die minstens over 20 woningen beschikken bij de indiening van hun aanvraag bevat de jaarlijkse subsidie een forfaitair bedrag en een variabel deel waarvan de omvang van het aantal woningen afhangt.

§ 2. Het forfaitaire deel belooft tot 1 250 000 F voor maximum 100 woningen. Voor meer dan 100 woningen kan dit bedrag vermeerderd worden met 625 000 F per begonnen schijf van 50 woningen, mits voorafgaande toestemming van de Regering, zonder dat dit laatste bedrag 2 500 000 F mag overschrijden. Voor de berekening van het aantal woningen die voor het forfaitair deel in aanmerking worden genomen, worden de woningen met vier kamers of meer als twee woningen beschouwd.

§ 3. Het variabele deel belooft 13 750 F per woning.

Dit bedrag is verhoogd met :

- 1° 5 500 F per woning met 4 slaapkamers of meer;

2° 13 750 F pour les nouveaux logements pris en gestion par l'agence immobilière sociale au cours des 12 mois précédant la date d'introduction de leur demande de subside;

3° 13 750 F pour les logements de transit, qui ne peuvent représenter plus de 10 % de la totalité des logements gérés par l'agence immobilière sociale,

4° 13 750 F pour les logements occupés par des locataires dont les revenus se situent en dessous du revenu d'admission du logement social, ces revenus étant établis sur base de l'original ou d'une copie certifiée conforme de l'avertissement-extrait de rôle relatif aux revenus de l'avant-dernière année précédant la période de location, d'un certificat du Ministère des Finances ou d'une attestation d'un Centre Public d'Aide Sociale.

§ 4. Les montants calculés conformément aux §§ 3 et 4 ne sont attribués que pour les logements non occupés au moment de la conclusion du bail ou du mandat de gestion entre l'agence immobilière sociale et le propriétaire ou le titulaire des droits réels.

§ 5. Dans les cas où la période couverte par le subside ne correspond pas à une année civile, les montants repris aux §§ 2 et 3 sont calculés au prorata du nombre de mois couverts par le subside.

Art. 15. § 1^{er}. Les subsides accordés sur base des articles 13 et 14 sont utilisés pour les postes prévus à l'article 6 de l'ordonnance, leur ventilation apparaissant dans les comptes et bilan de l'agence immobilière sociale.

§ 2. En ce qui concerne les travaux prévus à l'article 6, § 1^{er}, 1°, de l'ordonnance, seuls peuvent bénéficier de subsides :

— les travaux dont le coût par logement est inférieur à 50 000 F hors TVA;

— les travaux de rafraîchissement consistant en la pose ou le renouvellement des revêtements de sols et de murs, y compris l'application de peinture, avec un montant maximum de 50 000 F par logement.

§ 3. Les travaux qui peuvent faire l'objet d'une demande de prime à la rénovation conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat au bénéfice d'associations oeuvrant à l'insertion par le logement, ne peuvent être financés, en tout ou en partie, par les subsides accordés dans le cadre du présent arrêté.

CHAPITRE VII. — *Retrait d'agrément, recours, contrôle, sanctions*

Art. 16. Le Ministre retire l'agrément à une agence immobilière sociale lorsque celle-ci ne respecte plus les dispositions de l'ordonnance, ou du présent arrêté, ou lorsque l'accord de collaboration prévu à l'article 3 est dénoncé par une des deux parties.

Le Ministre peut retirer ou suspendre l'agrément lorsque les activités de l'agence immobilière sociale ne correspondent plus à la finalité sociale déterminée par le législateur.

Le retrait de l'agrément est notifié, par lettre recommandée, à l'agence immobilière sociale, moyennant un préavis d'au moins trois mois.

Art. 17. § 1^{er}. Le refus, le retrait ou le caractère probatoire d'un agrément ou le refus de subside peuvent faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement.

Ce recours motivé est adressé au Ministre, par envoi recommandé, dans les trois mois de la notification de la décision contestée.

Le recours introduit contre un retrait d'agrément est suspensif, tant que le Gouvernement n'a pas statué.

Le Gouvernement notifie sa décision à l'association dans les trois mois de réception du recours. En cas d'absence de réponse dans ce délai, le recours portant sur un refus ou un retrait d'agrément est réputé accordé; le recours portant sur un refus de subside est réputé rejeté.

Art. 18. Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale est habilité à contrôler les modalités d'application du présent arrêté. Dans ce cadre, il peut notamment vérifier le respect des normes de salubrité par une inspection des logements. Il peut également réclamer copie des baux

2° 13 750 F voor de nieuwe woningen die door het sociaal woningbureau in beheer genomen worden in de loop van de 12 maanden die de datum waarop de subsidie-aanvraag werd ingediend voorafgaan;

3° 13 750 F voor transitwoningen die niet meer dan 10 % van alle door het sociaal woningbureau beheerde woningen mogen vertegenwoordigen;

4° 13 750 F voor de woningen bewoond door huurders met inkomens lager dan het toelatingsinkomen in de sociale huisvesting; deze inkomens worden vastgesteld op basis van het aanslagbiljet of van het voor eensluidend verklaard afschrift van dit aanslagbiljet betreffende de inkomens van het voorlaatste jaar dat de huurperiode voorafgaat, van een getuigschrift van het Ministerie van Financiën of van een Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn.

§ 4. De overeenkomstig §§ 3 en 4 berekende bedragen worden enkel toegekend voor woningen die niet betrokken zijn op het ogenblik waarop het huurcontract of het beheersmandaat wordt afgesloten tussen het sociaal woningbureau en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten.

§ 5. Indien de periode waarvoor de subsidie werd toegekend niet overeenstemt met een burgerlijk jaar worden de in §§ 2 en 3 bedoelde bedragen berekend naar rato van het aantal maanden waarvoor de subsidie werd toegekend.

Art. 15. § 1. De op basis van de artikelen 13 en 14 toegekende subsidies worden gebruikt voor de in artikel 6 van de ordonnantie voorziene posten. De uitsplitsing van deze subsidies verschijnt in de rekeningen en balans van het sociaal woningbureau.

§ 2. Wat de in artikel 6, § 1, 1°, van de ordonnantie bedoelde werken betreft, kunnen enkel betoelaagd worden :

— de werken die per woning minder kosten dan 50 000 F BTW niet inbegrepen;

— de opknappingswerken zoals het leggen of het vernieuwen van de bodem- en muurbekleding, schilderwerken inbegrepen voor een maximumprijs van 50 000 F per woning.

§ 3. De werken die het voorwerp kunnen uitmaken van een aanvraag om renovatiepremie overeenkomstig het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 juli 1996 betreffende de toekenning van premies voor de renovatie van het woonmilieu aan natuurlijke personen en privaatrechtelijke rechtspersonen, kunnen noch gedeeltelijk noch volledig gefinancierd worden door de in het kader van dit besluit toegekende subsidies.

HOOFDSTUK VII. — *Intrekking van de erkenning, beroepen, toezicht, sancties*

Art. 16. De Minister kan de erkenning van een sociaal woningbureau intrekken wanneer het de bepalingen van de ordonnantie of de bepalingen van dit besluit niet meer in acht neemt of wanneer het in artikel 3 bedoelde samenwerkingsakkoord door één van de partijen wordt opgezegd.

De Minister kan de erkenning schorsen of intrekken wanneer de activiteiten van het sociaal woningbureau niet meer overstemmen met de door de wetgever vastgelegde sociale finaliteit.

De intrekking van de erkenning wordt per aangetekend schrijven aan het sociaal woningbureau ter kennis gebracht mits een opzeg van minstens drie maanden.

Art. 17. § 1. De weigering, de intrekking of de erkenning voor een proefperiode of de weigering van een subsidie kunnen het voorwerp van een beroep bij de Regering uitmaken.

Dit met redenen omkleed beroep wordt aan de Minister per aangetekend schrijven binnen drie maanden na de kennisgeving van de betwiste beslissing toegezonden.

Het beroep, dat ingediend wordt tegen de intrekking van een erkenning, is opschortend zolang de Regering zich niet heeft uitgesproken.

De Regering deelt de vereniging haar beslissing mede binnen drie maanden na ontvangst van het beroep. Bij gebrek aan een antwoord binnen deze termijn wordt het beroep betreffende een weigering of een intrekking van erkenning geacht goedgekeurd te zijn; het beroep betreffende een weigering van subsidie wordt geacht verworpen te zijn.

Art. 18. Het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is bevoegd om na te zien of de modaliteiten van dit besluit toegepast worden. In dit kader kan het onder meer de inachtneming van de gezondheidsnormen door een inspectie van de woningen controleren.

unissant les locataires à l'agence immobilière sociale ou au titulaire des droits réels, et des avertissements-extraits de rôle ou autres pièces probantes attestant de la conformité des revenus des locataires aux dispositions de l'ordonnance et de l'arrêté.

CHAPITRE VIII. — *Dispositions transitoires*

Art. 19. Par dérogation aux articles 6 à 8, les logements pris en gestion par une agence immobilière sociale avant l'entrée en application du présent arrêté peuvent ne pas correspondre aux normes de salubrité, pour autant qu'ils satisfassent aux prescriptions de l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, et ce au maximum jusqu'au premier terme du bail initial, ou, dans le cas d'un bail de neuf ans, jusqu'au terme du triennat en cours.

Par dérogation à l'article 4, les contrats de bail ou mandats de gestion conclus entre l'agence immobilière et le propriétaire ou titulaire des droits réels avant l'entrée en vigueur du présent arrêté peuvent ne pas respecter le bail-type déterminé par le Gouvernement, et ce au maximum jusqu'au premier terme du bail ou mandat de gestion, ou, dans le cas d'un bail de neuf ans, jusqu'au terme du triennat en cours.

Par dérogation aux articles 13 et 14, les agences immobilières sociales agréées sur la base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1992 relatif aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement et bénéficiant d'un subside pour le premier semestre 1998 verront celui-ci reconduit, pour un montant identique, pour le second semestre 1998.

Par dérogation à l'article 14, dernier alinéa, il est tenu compte de la totalité du parc locatif des associations agréées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale sur la base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1992 relatif aux associations oeuvrant à l'insertion par le logement loué ou pris en gestion avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

Par dérogation à l'article 12, § 1^{er}, les demandes de subsides relatives aux exercices 1998 et 1999 peuvent être introduites après le 31 octobre de l'année précédant celle pour laquelle la demande est effectuée.

CHAPITRE IX. — *Dispositions finales*

Art. 20. Un comité d'accompagnement est chargé de suivre l'évolution des agences immobilières sociales et de remettre un rapport annuel au Ministre.

Ce comité est constitué de :

- 1° un délégué du Ministre, qui assure la présidence du comité,
- 2° un représentant de chaque agence immobilière sociale agréée,
- 3° un représentant de chaque commune ou CPAS ayant signé un accord de collaboration avec une ou plusieurs agences immobilières sociales agréées,
- 4° un représentant de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale,
- 5° un représentant de la Société régionale du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les membres de ce comité sont désignés par le Ministre; en ce qui concerne les membres visés aux 2° et 3°, cette désignation est effectuée sur base d'une proposition élaborée par les organismes concernés. Leur mandat a une durée d'un an et est renouvelable.

Le Comité peut s'adjoindre des experts extérieurs.

Il se réunit au moins une fois par trimestre.

Art. 21. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de son approbation par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Art. 22. Le Ministre-Président qui a le logement dans ses attributions et le Secrétaire d'Etat qui lui est adjoint sont chargés de l'exécution de cet arrêté.

Bruxelles, le 19 novembre 1998.

Le Ministre-Président,
Ch. PICQUE
Le Secrétaire d'Etat,
E. TOMAS

Het kan eveneens een afschrift opeisen van de huurcontracten tussen de huurders van het sociaal woningbureau of de houder van de reële rechten, van de aanslagbiljetten of andere stukken die bewijzen dat de inkomens van de huurders met de bepalingen van de ordonnantie en van het besluit overeenkomen.

HOOFDSTUK VIII. — *Overgangsbepalingen*

Art. 19. In afwijking van artikel 6 tot 8 kunnen de woningen, die vóór de inwerkingtreding van dit besluit door een sociaal woningbureau verhuurd werden, de gezondheidsnormen niet in acht nemen voor zover ze de voorschriften vervullen van het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid waaraan een goed moet voldoen dat als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd, dit ten laatste tot de eerste vervaldatum van het oorspronkelijke huurcontract, of in geval van een huurcontract van negen jaar, tot het einde van de lopende periode van drie jaar.

In afwijking van artikel 4 kunnen de huurcontracten of de beheersmandaten die vóór de inwerkingtreding van dit besluit tussen het sociaal woningbureau en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten afgesloten werden, het door de Regering vastgestelde type-huurcontract niet in acht nemen ten laatste tot de eerste vervaldatum van het huurcontract of het beheersmandaat of in geval van een huurcontract van negen jaar, tot het einde van de lopende periode van drie jaar.

In afwijking van artikelen 13 en 14 zal de subsidie, toegekend voor het eerste semester 1998 aan de, op basis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1992 betreffende de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting, erkende sociale woningbureaus, voor hetzelfde bedrag voor het tweede semester 1998 hernieuwd worden.

In afwijking van artikel 14, laatste lid, wordt rekening gehouden met het gehele woningsbestand van de verenigingen, die door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering erkend werden op basis van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 16 juli 1992 betreffende de verenigingen die zich inzetten voor de integratie via de huisvesting, dat vóór de inwerkingtreding van dit besluit reeds verhuurd of beheerd was.

In afwijking van artikel 12, eerste §, kunnen de subsidie-aanvragen betreffende de boekjaren 1998 en 1999, na 31 oktober van het jaar dat het jaar waarvoor de aanvraag werd ingediend voorafgaat, ingediend worden.

HOOFDSTUK IX. — *Slopbepalingen*

Art. 20. Een begeleidingscomité is belast met het opvolgen van de evolutie van de sociale woningbureaus en met het uitbrengen van een jaarlijks verslag aan de Minister.

Dit comité is samengesteld uit :

- 1° een afgevaardigde van de Minister die het comité voorzigt;
- 2° een vertegenwoordiger van elk erkend sociaal woningbureau;
- 3° een vertegenwoordiger van elke gemeente die of elk OCMW dat een samenwerkingsakkoord met één of meerdere sociale woningbureaus afgesloten heeft;
- 4° een vertegenwoordiger van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- 5° een vertegenwoordiger van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

De leden van dit comité worden aangeduid door de Minister; wat de in 2° en 3° bedoelde leden betreft, geschiedt deze aanduiding op basis van het voorstel van de betrokken instellingen. Hun mandaat is geldig voor een jaar en is hernieuwbaar.

Het comité kan ook een beroep doen op externe deskundigen.

Het comité komt minstens een maal per trimester bijeen.

Art. 21. Dit besluit treedt in werking de dag waarop het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering wordt goedgekeurd.

Art. 22. De Minister-Voorzitter bevoegd voor de huisvesting en de hem toegevoegde Staatssecretaris zijn belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 19 november 1998.

De Minister-Voorzitter,
Ch. PICQUE
De Staatssecretaris,
E. TOMAS

Annexe I
CONTRAT DE LOCATION

Entre les soussignés;
 (A) Monsieur et son épouse
 (B) Madame
 tous deux domiciliés à
 ci-après dénommé(s) "le bailleur"
 d'une part,
 et,
 L'Association sans but lucratif
 dont le siège social est établi
 dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du sous le n°
 agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le
 ci-après dénommé "le preneur"

PREAMBULE

Attendu que le preneur a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de prendre des logements en location comme locataire principal, de remettre ces logements en sous-location à des personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile.

Que le preneur garantit au bailleur la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté;

Attendu que le preneur sous-loue le logement à un locataire répondant à un profil de revenus maxima définis, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social,

Attendu que le bailleur a pris connaissance des objectifs poursuivis par le preneur et des dispositifs mis en place pour les atteindre.

Que la présente convention s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet au preneur de réaliser son objet social et au bailleur de rentabiliser son bien en toute sécurité financière.

Attendu qu'en fixant le montant du loyer du présent bail, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le bailleur, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué (conditions de l'offre et de la demande, localisation du bien, environnement, etc...).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte; l'immeuble/la partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé comprenant

Le bailleur reconnaît savoir que le bien mieux décrit ci-dessus sera sous-loué dans sa totalité par le preneur à une ou plusieurs personnes physiques démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile qui affecteront exclusivement le bien à leur résidence principale. Le bailleur déclare l'accepter expressément.

2. Durée

a) Le bail est consenti pour une durée de 3 ans prenant cours le et finissant le, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'expiration du terme convenu.

Toutefois, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la fin de la première ou de la deuxième année, ce bail pourra être résilié à l'issue de la première ou de la deuxième année par lettre recommandée.

Nonobstant toute clause ou convention contraire, à défaut d'un congé notifié dans les délais, au terme des trois années ou si le preneur continue à occuper les lieux sans opposition du bailleur à l'échéance et même dans l'hypothèse où un nouveau contrat est conclu entre les parties, le bail est réputé avoir été conclu pour une période de neuf ans à compter de la date à laquelle le bail initial de courte durée est entré en vigueur. Il est alors régi par l'article 3, §§ 2 à 5 de la loi du 20.02.1991 telle qu'elle a été modifiée par celle du 13 avril 1997. Dans ce cas, le loyer et les autres conditions, demeurent inchangés par rapport à ceux convenus dans le bail initial, sans préjudice de l'application des règles relatives à l'indexation et à la révision du loyer et des charges.

b) Ce bail est consenti pour une durée de neuf années prenant cours le et finissant le, moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance, par lettre recommandée.

Le bailleur déclare expressément renoncer au bénéfice des clauses prévues à l'article 3, §§ 2, 3 et 4, de la loi du 20 février 1991 modifiée par la loi du 13 avril 1997.

Par ailleurs, le preneur pourra mettre fin au présent bail, à tout moment, moyennant un congé donné par lettre recommandée, trois mois d'avance, moyennant le paiement d'une indemnité correspondant à trois, deux ou un mois de loyer, si le bail prend fin avant l'expiration de la première, deuxième ou de la troisième année du bail.

3. Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel de F.

Il sera payé par anticipation, au cours des cinq premiers jours du mois auquel il se rapporte et sans nouvelles instructions du bailleur, viré au compte n°

4. Indexation

Le loyer sera adapté, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette adaptation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{l'indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

5. Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques. La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

La garantie correspond à mois de loyer, soit la somme de F.

Elle est constituée (biffer la mention inutile)

1. par un versement sur un compte individualisé au nom du preneur auprès Les intérêts de ce compte seront comptabilisés. Ce versement est effectué en une seule fois/réparti en mensualités de F.

Par le placement, le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

2. par une caution ou un aval constitué par, selon les modalités suivantes

6. Charges

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz; d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc....

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative: les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

7. Provisions

A titre de provisions, le preneur paiera chaque avec son loyer les sommes suivantes :

a) F pour les charges communes;

b) F pour le chauffage;

c) F pour l'eau chaude;

d) F pour l'eau de ville,

soit au total F.

Les montants de ces provisions pourront être modifiés en cas d'insuffisance. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

8. Assurances

Le preneur veillera à assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

9. Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux.

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail.

10. Modification du bien loué

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que de l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

11. Entretien et réparations

Sauf convention contraire, sont à charge du bailleur les travaux de gros-oeuvre, les grosses réparations et plus généralement toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que locatives, conformément à l'article 1720 du code civil.

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera, à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il réparera, tant à l'extérieur qu'à l'intérieur, les dégâts occasionnés lors d'un vol ou d'une tentative de vol. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.... Il préservera les distributions et installations contre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparation qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement si ces travaux le requièrent.

12. Recours

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

Le preneur usera du bien en bon père de famille et signalera immédiatement au bailleur les dégâts occasionnés à la toiture ou toutes autres grosses réparations mises par la loi à charge du bailleur.

13. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

14. Affichage - visites

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement selon des modalités à fixer de commun accord. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous.

15. Règlement d'ordre intérieur

Le preneur s'oblige à respecter les règlements de copropriété et d'ordre intérieur, ainsi que toutes les modifications qui y seraient apportées, et à en assurer l'exécution. Il s'engage à respecter toutes les décisions qui ont été ou seraient prises par l'Assemblée des Copropriétaires conformément au règlement de copropriété. Le preneur peut prendre connaissance de ces documents chez.....

16. Taxes et impôts

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier. La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le sous-locataire a droit en tant que chef de famille est remplie et transmise par le preneur au bailleur.

Ce dernier introduira la demande auprès de l'administration. Il est tenu compte de cette réduction au moment du calcul des charges annuelles.

17. Solidarité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement

Le preneur fera enregistrer le bail. Les frais de cet enregistrement seront supportés par

Fait à Bruxelles, le en quatre exemplaires dont trois sont remis au preneur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du bailleur.

Le bailleur,

Le preneur,

Vu pour être annexé à l'arrêté du 19 novembre 1998.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,
Ch. PICQUE

Le Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président,
E. TOMAS

—

Bijlage I

HUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :

(A) de heer en zijn echtgenote

(B) mevrouw

beiden gehuisvest te

hierna "de verhuurder" genoemd

enerzijds

en

vereniging zonder winstoogmerk

— waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is

— statuten gepubliceerd (*Belgisch Staatsblad* van nr.)

— en erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal woningbureau op.....

hierna "de huurder" genoemd.

PREAMBULE

Overwegende dat de huurder tot doel heeft woningen te huren als hoofdhuurder en deze woningen in onderhuur te geven aan minstbesteden of aan personen die in een sociaal moeilijke toestand verkeren;

Dat de huurder de verhuurder zekerheid geeft inzake de huurwaarborg, de betaling van de juiste huurprijs en de herstelling van het goed in de oorspronkelijke staat op het einde van de huur, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom;

Overwegende dat de huurder de woning onderverhuurt aan een huurder die beantwoordt aan een profiel van vastgestelde maximale inkomens en dat hij indien nodig in de organisatie van een sociale begeleiding voorziet;

Overwegende dat de verhuurder kennis heeft genomen van de door de huurder nagestreefde doelen en van de aangewende middelen om deze te bereiken;

Dat deze overeenkomst deel uitmaakt van een project dat de huurder in staat stelt zijn maatschappelijk doel te bereiken terwijl de verhuurder zijn goed in alle financiële zekerheid kan laten opbrengen;

Overwegende dat de partijen bij de vaststelling van de huurprijs uitdrukkelijk rekening hebben gehouden met de waarborgen die de verhuurder zal genieten zoals hierboven bepaald alsook met de specifieke kenmerken van het verhuurde goed (voorwaarden van vraag en aanbod, ligging van het goed, omgeving, enz.);

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt het gebouw/deel van het gebouw/appartement (..... verdieping) gelegen te en bestaande uit :

De verhuurder verklaart op de hoogte te zijn dat het hierboven nader beschreven goed door de huurder volledig zal worden onderverhuurd aan één of meer onbemiddelde of in een moeilijke sociale positie verkerende natuurlijke personen, die het goed exclusief zullen bestemmen als hun hoofdverblijfplaats. De verhuurder verklaart dit uitdrukkelijk te aanvaarden.

2. Duur

a) De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van drie jaar, die ingaat op en op ten einde loopt na opzegging door de ene of de andere partij minstens drie maanden vóór het einde van de overeengekomen termijn.

Mits een opzegging, die door de ene of de andere partij minstens drie maanden vóór het einde van het eerste of het tweede jaar bij per een ter post aangetekende brief.

Onverminderd elk tegenstrijdig beding of overeenkomst bij gebrek aan een opzegging die binnen de vastgelegde termijnen ter kennis wordt gebracht na drie jaar of indien de huurder in de woning zonder verzet van de verhuurder op de vervaldatum blijft wonen en zelfs indien een nieuwe overeenkomst wordt gesloten tussen de partijen wordt de huurovereenkomst geacht gesloten geweest te zijn voor een periode van negen jaar vanaf de datum waarop de oorspronkelijke huurovereenkomst van korte duur van kracht is geworden. Dit contract wordt dan geregeld bij artikel 3, §§ 2 tot 5 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij deze van 13 april 1997. In dit geval blijven de huurprijs en de andere voorwaarden onveranderd ten opzichte van deze die in de oorspronkelijke overeenkomst werden bepaald, onverminderd de toepassing van de regelen inzake indexering en herziening van de huurprijs en van de lasten.

b) Deze huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van negen jaar, die ingaat op en op ten einde loopt na opzegging, die door de ene of de andere partij minstens zes maanden vóór het einde van de vervaldatum bij aangetekende brief betekend wordt.

De verhuurder verklaart uitdrukkelijk af te zien van zijn recht zoals voorzien in de bepalingen van artikel 3, §§ 2, 3 en 4 van de wet van 20 februari 1991, gewijzigd bij de wet van 13 april 1997.

De huurder zal op elk ogenblik een einde kunnen maken aan deze huurovereenkomst mits opzegging betekend per aangetekende brief drie maanden vooraf en betaling van een vergoeding gelijk aan drie maanden, twee maanden of een maand huur indien de huurovereenkomst ten einde loopt vóór het einde van het eerste, het tweede of het derde jaar van de huurovereenkomst.

3. Huurprijs

Deze huurovereenkomst wordt aangegaan en aanvaard tegen betaling van een maandelijke huurprijs van F.

Deze is vooruit betaalbaar binnen de eerste vijf dagen van de maand waarop hij betrekking heeft en wordt behoudens nieuwe instructies van de verhuurder gestort op rekening nr

4. Indexering

De huurprijs wordt eenmaal per huurjaar aangepast op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze aanpassing gebeurt volgens de onderstaande formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

5. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te garanderen, stelt de huurder de hieronder bepaalde waarborg ten gunste van de verhuurder, die hem zal worden teruggegeven bij zijn vertrek uit het gehuurde goed en na vaststelling van de goede en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen door de verhuurder, met aftrek van de eventueel verschuldigde sommen. In geen geval kan de waarborg door de huurder worden aangewend voor de betaling van de huurgelden of welke lasten ook. De waarborg wordt op het einde van iedere huurperiode aangepast zodat hij overeenstemt met de op dat ogenblik geldende huurprijs.

Waarborgaval

De waarborg stemt overeen met maanden huur, dit betekent een som van F.

Ze is samengesteld uit (schrappen wat niet past) :

1. een overschrijving op een individuele rekening op naam van de huurder bij

De interesten op deze rekening worden gekapitaliseerd. Deze overschrijving gebeurt in één keer/wordt verspreid op stortingen van F.

Door de plaatsing verkrijgt de verhuurder het voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de volledige of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

2. een borgtocht of een aval samengesteld uit volgens de volgende modaliteiten :

6. Lasten

a) privé

De abonnements op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming of andere vallen ten laste van de huurder, evenals alle daarmee verbonden lasten zoals de huur van de meters, de verbruikskosten, enz.

b) gemeenschappelijke lasten

Naast de hierboven bedoelde huurprijs draagt de huurder zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw zoals bepaald door de beheerder of door de verhuurder. De gemeenschappelijke huurlasten omvatten alle verbruiks- en onderhoudskosten met betrekking tot het gebouw en meer bepaald, zonder dat deze opsomming beperkend is : het verbruik van water, gas, elektriciteit, brandstoffen, de onderhouds- en verzekeringskosten voor de liften en gemeenschappelijke toestellen voor verwarming, verlichting en andere uitrustingen, de vergoedingen van de beheerder, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en van het personeel belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

7. Provisies

Als provisie betaalt de huurder om de samen met zijn huur de volgende sommen :

- a) F voor de gemeenschappelijke lasten;
 - b) F voor de verwarming;
 - c) F voor het warm water;
 - d) F voor het stadswater,
- of in totaal F.

Indien ze ontoereikend zijn, kunnen de bedragen van deze provisie worden aangepast. Ze houden rekening met het vroegere verbruik, met de prijsevolutie en met de aanleg van eventuele brandstofvoorraden. Ten minste eenmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder gericht.

8. Verzekeringen

De huurder zal de woning verzekeren tegen brand-, storm-, sneeuw-, of ijsdrukrisico, waterschade, glasbreuk en vandalisme; deze verzekering moet ook uitgebreid zijn tot de dekking van schade aan onroerende goederen als gevolg van diefstal of poging tot diefstal en tot de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren volgens de volgens modaliteiten :

9. Plaatsbeschrijving

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomsten wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er voordat de huurder het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

Tenzij anders overeengekomen wordt de plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed opgemaakt uiterlijk op de laatste dag van de huur.

10. Wijzigingen aan het gehuurde goed

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, wijzigingen van het gehuurde goed mogen enkel worden verricht met de schriftelijke instemming van de huurder.

Tenzij anders overeengekomen verwerft de verhuurder de wijzigingen zonder vergoeding. Deze laatste kan evenwel eisen dat het goed terug in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld als de wijzigingen werden verricht zonder zijn schriftelijke toestemming.

11. Onderhoud en herstellingen

Tenzij anders overeengekomen draagt de verhuurder de ruwbouwwerken, de grote herstellingen en in het algemeen alle herstellingen die nodig zouden worden buiten de herstellingen ten laste van de huurder overeenkomstig artikel 1720 van het Burgerlijk Wetboek.

Ten minste eenmaal per jaar alsook wanneer hij het goed verlaat, laat de huurder op zijn kosten de schouwven vegen, de centrale verwarmings- en waterverwarmingstoestellen onderhouden door een specialist en de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters.

Hij laat, zowel binnen als buiten, de ruiten en ramen vervangen die door welke oorzaak ook gebarsten of gebroken zijn. Hij herstelt alle schade, binnen of buiten, veroorzaakt door diefstal of poging tot diefstal. Hij houdt de luiken, evenals alle water-, gas-, elektriciteits- en verwarmingstoestellen en -leidingen, de sanitaire installaties en afvoerleidingen, de bel, telefooninstallatie enz. in goede staat. Hij beschermt de leidingen en installaties tegen de inwerking van schade door vorst en zorgt ervoor dat de sanitaire toestellen, de leidingen en rioleringen niet verstopt raken. De huurder onderhoudt het appartement in propere staat en wast zo nodig het schilderwerk af. In voorkomend geval onderhoudt hij de tuin.

Laat de huurder de onderhoudswerk en de herstellingen waarvoor hij moet instaan niet tijdig uitvoeren, dan heeft de verhuurder het recht na ingebrekestelling, betekend per aangetekende brief, deze werken door een derde op rekening van de huurder te doen uitvoeren. De huurder moet dan de verhuurder het bedrag van de door hem uitgegeven sommen betalen.

De huurder is verplicht de werken voor renovatie of herstelling in het gebouw te gedogen zelfs als ze meer dan veertig werkdagen duren en verklaart van elke schadeloosstelling wegens gebruikshinder af te zien. De huurder is verplicht de verhuurder of zijn afgevaardigde toegang te verlenen tot zijn woning indien de werken dit vereisen.

12. Verhaal

De huurder kan bij toevallige stopzetting of slechte werking van de diensten en toestellen in het gehuurde goed, waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, slechts verhaal uitoefenen tegen deze laatste indien vast staat dat hij, na te zijn verwittigd, niet onmiddellijk alle mogelijke maatregelen heeft genomen om daaraan te verhelpen.

De huurder gebruikt het goed als een goede huisvader en stelt de verhuurder onmiddellijk in kennis van enige schade aan het dak of alle andere grote herstellingen die wettelijk ten laste van de verhuurder vallen.

13. Onteigening

In geval van onteigening stelt de verhuurder de huurder daarvan in kennis. De huurder kan van de verhuurder geen enkele vergoeding eisen; hij kan zijn rechten enkel doen gelden tegen de onteigenaar en kan van hem geen enkele vergoeding eisen die in mindering zou worden gebracht van de vergoedingen die aan de verhuurder toekomen.

14. Aanplakking - bezoek

Drie maanden vóór de beëindiging van deze huurovereenkomst, zij het door het verstrijken van de vastgestelde huurperiode of door opzegging alsook wanneer het appartement te koop wordt gesteld, moet de huurder tot de dag van zijn vertrek toelaten dat er aanplakbiljetten worden aangebracht op de meest zichtbare plaatsen en dat de belangstellenden het goed vrij en volledig kunnen bezoeken volgens in onderlinge overeenstemming bepaalde modaliteiten.

Gedurende de volledige huurperiode mag de verhuurder of zijn afgevaardigde het goed bezoeken na afspraak.

15. Huishoudelijk reglement

De huurder is gehouden het reglement van mede-eigendom en van inwendige orde na te leven alsook alle wijzigingen die daaraan zouden worden aangebracht en toe te zien op de uitvoering ervan. Hij verbindt zich tot naleving van alle beslissingen die de vergadering van mede-eigenaars heeft genomen of zou nemen overeenkomstig het reglement van mede-eigendom. De huurder kan deze documenten inkijken bij

16. Taksen en belastingen

Elke taks die door de overheid geïnd wordt ten gevolge van een dienstverlening aan de bewoners van het gebouw valt ten laste van de huurder, met uitzondering van de onroerende voorheffing.

De aanvraag om vermindering van de onroerende voorheffing, waarop de onderhuurder als gezinshoofd recht heeft wordt aangevuld door de huurder en aan de verhuurder overgemaakt.

Deze laatste dient de aanvraag bij de administratie in. Er wordt rekening gehouden met deze verlaging bij de afrekening van de jaarlijkse lasten.

17. Hoofdelijkheid

De verplichtingen krachtens deze huurovereenkomst zijn ondeelbaar en hoofdelijk ten aanzien van de verhuurder, zijn erfgenamen of zijn rechthebbenden, uit welken hoofde ook.

18. Registratie

De verhuurder laat de huurovereenkomst registreren. De kosten van deze registratie vallen ten laste van

Opgemaakt te Brussel op, in vier exemplaren, waarvan er drie worden overgemaakt aan de verhuurder voor registratie, terwijl het vierde in handen van de huurder blijft.

De verhuurder,

De huurder,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 19 november 1998.

De Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
Ch. PICQUE

De Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter,
E. TOMAS

Annexe II

MANDAT DE GESTION DE LOGEMENT OU D'IMMEUBLE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

d'une part

Adresse : (domicile ou siège social)

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Ci-après dénommé(s) "le mandant".

d'autre part

l'association sans but lucratif

dont le siège social est établi

dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du sous le n°

agréé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le

Ci-après dénommé "le mandataire".

PREAMBULE

Attendu que le mandataire a pour objet, en tant qu'agence immobilière sociale, de permettre l'accès au logement aux personnes démunies ou se trouvant dans une situation sociale difficile;

Que le mandataire garantit au mandant la garantie locative, le paiement du juste loyer et la remise des lieux en état au terme du bail, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté,

Attendu que le mandataire, compte tenu du fait que le logement est loué à un locataire répondant à un profil de revenus maximums défini, assure si nécessaire, l'organisation d'un accompagnement social,

Attendu que le mandant a pris connaissance des objectifs poursuivis par le mandataire et des dispositifs mis en place pour les atteindre,

Que le présent mandat s'inscrit dans la dynamique d'un projet qui permet au preneur de réaliser son objet social et au bailleur de rentabiliser son bien en toute sécurité financière,

Attendu qu'en fixant le montant du loyer du présent bail, les parties ont expressément tenu compte des garanties dont bénéficiera le mandant, comme spécifié ci-dessus ainsi que des spécificités du bien loué,

EST ETABLIE LA CONVENTION SUIVANTE :

Objet

Article 1^{er}. Le mandant déclare confier au mandataire la gérance tant active que passive des biens suivants :

Rue / numéro :

Code postal / Commune :

Section cadastrale de l'immeuble :, superficie :

En conséquence, pendant toute la durée du contrat le mandant donne au mandataire, en tout ou en partie, le pouvoir de, pour et en son nom :

— passer tous baux et locations pour la durée, dans les formes, aux personnes, pour le prix, et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables dans les limites du présent mandat: proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous baux et locations, même ceux actuellement en cours; autoriser toutes cessions de baux et sous-locations; donner et accepter tous congés; dresser tous états des lieux.

— faire procéder à toutes réparations, constructions, améliorations, nécessaires ou utiles; à cet effet, passer tous devis, marchés ou contrats avec toutes personnes, architectes, entrepreneurs et ouvriers, ou avec toutes sociétés ou administrations; payer le montant de toutes factures; exiger des locataires les réparations à leur charges. Une autorisation préalable écrite sera nécessaire si les montants engagés, dans la même année par le mandataire à charge du mandant, sont supérieurs à un montant égal à, Dans le cas de travaux supérieurs à 25.000 francs un appel d'offre devra être lancé et au moins 2 offres devront avoir été reçues.

— faire assurer l'immeuble contre l'incendie et tous autres risques; signer toutes polices, payer toutes primes et cotisations; faire toutes déclarations de sinistre; régler à l'amiable toutes indemnités qui pourront être dues ou nommer tout expert à cette fin; recevoir toutes indemnités;

— passer tous marchés et contrats pour l'entretien du logement/de l'immeuble, son éclairage, l'abonnement aux eaux, au gaz et à l'électricité, et pour tous autres objets; renouveler ou résilier ceux existant à ce jour, payer tout ce qui pourrait être dû de ce chef;

— faire toutes demandes en dégrèvement ou en déduction de taxes et contributions, présenter à cet effet toutes requêtes et pétitions; recevoir toutes sommes restituées;

— recevoir tous loyers échus ou à échoir, et toutes sommes qui pourraient être dues au mandant soit par d'anciens locataires, soit par toutes causes se rattachant au logement / à l'immeuble;

— représenter le mandant auprès de toutes administrations publiques et, notamment auprès des services de voirie ou de l'autorité communale;

— donner quittance et décharge de toutes sommes reçues ou payées;

— représenter le mandant en justice, tant en demandant qu'en défendant, dans toutes les actions relatives à l'exécution du bail et dans toutes les actions concernant la sauvegarde des intérêts du mandant, en rapport avec son bien, en ce compris les démarches auprès des administrations publiques et les recours éventuels devant les juridictions administratives; concilier et transiger; faire pratiquer toutes saisies et actes conservatoires, les faire valider; supporter le coût des frais engendrés par l'introduction et l'exécution de ces procédures, en ce compris les états de frais et honoraires du conseil choisi;

— aux fins qui précèdent, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces.

Durée du mandat

Article 2. Le présent mandat est consenti pour une durée de 3 ans prenant cours le et expirant le, A défaut d'un congé notifié par lettre recommandée par l'une des parties trois mois avant l'échéance du contrat, il sera renouvelé aux mêmes conditions et pour la même durée.

Chacune des parties est autorisée à mettre fin anticipativement au contrat, au terme de la première année, moyennant la notification d'un congé notifié trois mois avant cette échéance.

Etant consenti dans l'intérêt des deux parties, le présent contrat est irrévocable. Toutefois, en cas de manquement grave commis par l'une ou l'autre des parties, le contrat prendra fin dans les huit jours qui suivent la notification du congé par lettre recommandée.

Chaque partie peut mettre fin au contrat, à tout moment, moyennant la notification d'un congé de trois mois et le paiement d'une indemnité égale à un mois de loyer (facultatif).

En cas de vente du bien, le mandat prendra fin à la date du transfert de propriété. Le mandant doit communiquer cette date au mandataire, dès qu'il en a connaissance et au plus tard, dans les 8 jours de la signature du compromis.

Lorsque le bien fait l'objet d'un bail emphytéotique, le mandat prend fin, en tout état de cause, au terme du bail. Lors de la conclusion du mandat, le mandant est prié de remettre au mandataire une copie du bail emphytéotique. Si le bail prend fin anticipativement, le mandant est prié d'en avertir le mandataire, dès qu'il en a connaissance.

A l'échéance du mandat, le mandant sera tenu de respecter les obligations contractées à l'égard du ou des locataires et le mandataire sera déchargé de toutes obligations et responsabilités à l'égard du mandant ou de ses locataires.

Loyer

Article 3. Le loyer net est fixé par appartement, ou pour l'immeuble comportant logements, et par mois suivant le tableau suivant :

Appartement	Surface	Nbre. Ch.	Loyer	Libre	Echéance bail	Remarques

Appartement	Surface	Nbre. Ch.	Loyer	Libre	Echéance bail	Remarques
Total						

Il sera adapté selon les fluctuations de l'indice des prix à la consommation, dans le sens de la baisse ou de la hausse de cet indice, selon la formule suivante :

$$\text{Loyer nouveau} = \frac{\text{loyer de base ()} * \text{nouvel indice ()}}{\text{indice de départ ()}}$$

L'adaptation à l'index entrera en vigueur à la date anniversaire du bail. L'indice de départ est celui du mois précédant la date de la conclusion du contrat.

En cas de travaux d'entretien réalisés à charge du mandant, un décompte justificatif sera envoyé en même temps par le mandataire au mandant.

Le loyer sera versé sur le compte n° du mandant le du mois.

Obligations et garanties

Article 4. § 1^{er}. Le mandant s'engage à prendre à sa charge :

- les taxes à charge du propriétaire;
- tous les frais d'entretien qui lui sont imputables de par la loi.

Le mandant s'engage à remettre au mandataire tous les documents, contrats, correspondances nécessaires, les baux déjà conclus, les titres de propriété, les extraits de la matrice cadastrale, polices d'assurance, actes de procédure en cours, plaintes,... et toute information relative aux biens.

Le mandataire sera exonéré de toute responsabilité résultant du défaut de communication de ces documents et informations par le mandant.

§ 2. Le mandataire s'engage à l'égard du mandant à :

1. établir trimestriellement un relevé de compte indiquant les revenus et les dépenses, le solde disponible; avertir le mandant lorsque le solde devient insuffisant pour faire face aux diverses dépenses, en l'invitant le cas échéant à verser une provision complémentaire;

2. informer le propriétaire de la conclusion d'un nouveau bail, de la notification d'un congé, de l'exécution de travaux importants, de l'introduction d'une procédure et tout acte juridique en rapport avec le bien;

3. restituer, à la fin de la convention, les fonds ainsi que les documents et contrat en rapport à la gestion du bien.

§ 3. Le mandataire garantit au mandant :

1. le bon entretien du bien locatif, et prend en charge, au besoin, les réparations incombant au locataire;

2. le paiement du loyer, que le logement soit occupé ou non, que le locataire ait réglé ou non son loyer;

3. lors de l'état des lieux de fin de contrat, en cas de carence ou de défaillance des locataires, à remettre le logement en l'état initial, compte tenu d'une usure normale, et en exécution de conventions particulières éventuelles intervenues entre le mandant et le locataire.

Rémunération de la gestion

Article 5. Les frais de gestion sont fixés de commun accord à..... % du loyer fixé à l'article 3. Ces frais se décomposent comme suit :

- % à titre de frais de gestion proprement dit.
- % pour couvrir le risque locatif (vacance entre deux locataires ou défaut de paiement de celui-ci).

Etats des lieux

Article 6. Lors de la signature du mandat un état des lieux de l'immeuble et de chaque logement sera réalisé à l'amiable par le mandant et le mandataire. Il seront annexés à la présente convention.

Si des logements sont déjà occupés, l'état des lieux d'entrée réalisé entre le mandant et le locataire sera pris en considération et annexé à la présente convention.

— A défaut d'un état des lieux pré-existant, il sera procédé à un état des lieux en accord avec le locataire et dans un délai d'au maximum 3 mois à dater de la signature de la présente convention.

— A défaut de pouvoir réaliser cet état des lieux, le logement sera réputé être dans l'état où il se trouvera à la sortie du locataire. L'état des lieux réalisé à l'entrée du nouveau locataire sera annexé à la présente convention et fera office de référence entre le mandant et le mandataire.

A l'issue du mandat, l'immeuble et les logements, hormis la vétusté et l'usure normale, seront remis au mandant dans l'état initial tel que précisé par les états des lieux annexés à la présente convention.

Litige

Article 7. Tous litiges relatifs à l'exécution du présent contrat seront soumis à la compétence des tribunaux de Bruxelles.

Fait à Bruxelles, en trois exemplaires, le chacun des soussignés se reconnaissant en possession de l'exemplaire qui lui revient.

Vu pour être annexé à l'arrêté du 19 novembre 1998.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,
Ch. PICQUE

Le Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président,
E. TOMAS

Bijlage II

MANDAAT VAN BEHEER VOOR EEN WONING OF EEN GEBOUW

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN :

enerzijds

adres : (woonplaats of maatschappelijke zetel)

hierna de "lastgever" genoemd

en anderzijds

de vereniging zonder winstoogmerk

— waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is

— waarvan de statuten in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van, nr bekendgemaakt werden

— erkend op door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal woningbureau

hierna de "mandaathouder" genoemd

PREAMBULE

Overwegende dat de mandaathouder tot doel heeft als sociaal woningbureau de toegang tot de huisvesting mogelijk te maken voor minstbesteden of personen die in een sociaal moeilijke toestand verkeren;

Dat de mandaathouder de lastgever de huurwaarborg, de betaling van de juiste huurprijs en de herstelling van de plaats in goede staat op het einde van de huurovereenkomst, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom, waarborgt;

Overwegende dat de mandaathouder, rekening houdend met het feit dat de woning verhuurd wordt aan een huurder die aan een bepaald profiel inzake maximuminkomens beantwoordt, voor de organisatie indien nodig van een sociale begeleiding zorgt;

Overwegende dat de lastgever kennis heeft genomen van de doelstellingen van de mandaathouder en van het systeem om ze te bereiken;

Dat dit mandaat in een project kadert dat de huurder toelaat zijn sociale doelstelling te verwezenlijken en de verhuurder zijn goed te rentabiliseren in volle financiële zekerheid;

Overwegende dat bij het bepalen van de huurprijs van deze overeenkomst de partijen uitdrukkelijk rekening hebben gehouden met de zekerheden, waarvan de lastgever zal genieten, zoals hierboven bepaald en met de kenmerken van het verhuurde goed;

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

Voorwerp

Artikel 1. De lastgever verklaart aan de mandaathouder het actieve en passieve beheer van de volgende goederen te geven :

straat/ nr. :

postcode / gemeente

kadastrale sectie van het gebouw : oppervlakte :

De lastgever geeft bijgevolg voor de hele duur van de overeenkomst aan de mandaathouder volledige of gedeeltelijke machtiging om voor hem en op zijn naam :

— alle contracten en huurcontracten afsluiten voor de duur, in de vormen, aan de personen, tegen de prijs, met de lasten en onder de voorwaarden die de mandaathouder redelijk zal achten binnen de grenzen van dit mandaat : alle contracten en huurcontracten, zelfs deze die thans aan de gang zijn, met of zonder vergoeding verlengen, hernieuwen, opzeggen, alle vervreemdingen van contracten en onderhuurovereenkomsten, elk verlof geven en aanvaarden, tot elke plaatsbeschrijving over te gaan;

— alle noodzakelijke of nuttige herstellingen, bouwwerken, verbeteringen laten verrichten; alle bestekken, opdrachten of contracten met alle personen, architecten, aannemers en werklui of met alle ondernemingen of besturen regelen, alle facturen regelen, van de huurders de herstellingen vereisen die ze moeten dragen. Een voorafgaande schriftelijke machtiging is vereist indien de door de mandaathouder ten laste van de lastgever in hetzelfde jaar vastgelegde bedragen hoger liggen dan F. Voor werken voor meer dan 25 000 F moet een offerte-aanvraag plaatsvinden en moeten minstens 2 offertes ontvangen worden;

— het gebouw tegen brand en andere risico's verzekeren, alle verzekeringspolissen ondertekenen, alle premies en bijdragen betalen, alle schadeverklaringen afleggen, alle verschuldigde vergoedingen in minnelijke schikking regelen of hiertoe een expert aanduiden, alle vergoedingen innen;

— alle opdrachten en contracten afsluiten voor het onderhoud van de woning of van het gebouw, voor de verlichting, het abonnement voor water, gas en elektriciteit en voor alle andere voorwerpen, alle thans bestaande opdrachten en contracten hernieuwen of opzeggen en alles betalen wat hieruit zou voortvloeien;

— alle aanvragen indienen met het oog op belastingverlichting of -aftrek, alle verzoeken hiertoe voorleggen, alle terugbetaalde bedragen ontvangen;

— alle vervallen of nog verschuldigde huurgelden innen alsmede alle bedragen die de lastgever verschuldigd zijn door voormalige huurders of ten gevolge van andere oorzaken verbonden aan de woning / het gebouw;

— de lastgever bij alle openbare besturen en onder meer bij de vuilophaaldiensten of de gemeenteoverheid vertegenwoordigen;

— kwijtingen of schuldbevrijding voor alle ontvangen of betaalde sommen geven;

— de lastgever voor het gerecht vertegenwoordigen zowel als eiser als verweerder in alle handelingen met betrekking tot de uitvoering van de huurovereenkomst en in alle handelingen met betrekking tot de verdediging van de belangen van de lastgever en die zijn goed betreffen, de stappen bij de openbare besturen en de eventuele beroepen

bij de administratieve rechtbanken inbegrepen; bemiddelen en schikkingen treffen; elk beslag en alle daden van bewaring laten aanwenden en ze doen bekrachtigen; de kost van de inleiding en de uitvoering van deze procedures dragen, de kosten en de erelonen van de gekozen raadsman inbegrepen;

— met het oog op voornoemde handelingen, alle akten, processen-verbaal en stukken verlijden en ondertekenen.

Duur van het mandaat

Artikel 2. Dit mandaat wordt aanvaard en gesloten voor een periode van drie jaar met ingang op en eindigend op

Bij gebrek aan een opzegging, betekend per aangetekende brief van één van de partijen drie maanden vóór de vervaldatum van de overeenkomst, wordt huidig mandaat hernieuwd onder dezelfde voorwaarden en voor dezelfde duur.

Elke partij kan voortijdig een einde aan de overeenkomst maken na afloop van het eerste jaar mits kennisgeving van een opzegging van drie maanden vóór deze vervaldatum.

Daar huidige overeenkomst in het belang van beide partijen wordt afgesloten, is ze onherroepelijk. In geval van ernstige niet-naleving van de ene of de andere partij zal de overeenkomst evenwel binnen acht dagen na kennisgeving van de opzegging bij een ter post aangetekende brief eindigen.

Elke partij kan op elk ogenblik een einde maken aan de overeenkomst mits kennisgeving van een opzegging van drie maanden en betaling van een vergoeding gelijk aan één maand huur (facultatief).

Wordt het goed verkocht, dan eindigt het mandaat op de datum van de overdracht van eigendom. De lastgever moet deze datum aan de mandaathouder mededelen zodra hij er kennis van heeft en dit ten laatste binnen acht dagen na de ondertekening van het aankoopcompromis.

Wanneer het goed het voorwerp uitmaakt van een erfpacht eindigt het mandaat in elk geval op het einde van de huurovereenkomst. Op het einde van het mandaat wordt de lastgever verzocht de mandaathouder hiervan te informeren zodra hij er kennis van heeft.

Op de vervaldatum van het mandaat zal de lastgever de in het kader van dit mandaat ten opzichte van de huurder (s) aangegane verplichtingen moeten vervullen en zal de mandaathouder ontlast worden van alle verplichtingen en verantwoordelijkheid ten opzichte van de lastgever of de huurders.

Huurprijs

Artikel 3. De netto-huurprijs wordt vastgesteld per appartement of per gebouw dat..... woningen bevat en per maand op basis van de volgende tabel :

Appartement	Oppervlakte	Aantal slaapkamers	Huurprijs	Vrij	Vervaldatum huurcontract	Opmerkingen
Totaal						

De huurprijs zal aangepast worden aan de schommelingen (verhoging of vermindering) van het verbruiksindexcijfer op basis van de volgende formule :

$$\text{nieuwe huurprijs} = \frac{\text{basisuur ()} * \text{nieuwe index ()}}{\text{basisindex ()}}$$

De aanpassing aan de index zal in werking treden op de verjaardagsdatum van de overeenkomst. Het beginindexcijfer is dit van de maand die de datum van ondertekening van de overeenkomst voorafgaat.

In geval van onderhoudswerken, die ten laste van de lastgever worden uitgevoerd, zal een afrekening door de mandaathouder aan de lastgever tegelijkertijd opgestuurd worden.

De huur zal op rekening nr van de lastgever op van elke maand betaald worden.

Verplichtingen en waarborgen

Artikel 4. § 1. De lastgever verbindt er zich toe :

- de taksen ten laste van de eigenaar;
- alle onderhoudskosten die hem door de wet zijn opgelegd, te zijnen laste te nemen.

De lastgever verbindt er zich toe alle nodige documenten, contracten, briefwisseling, de reeds afgesloten huurovereenkomsten, de eigendomsbewijzen, de uittreksels van de kadastrale legger, de verzekeringspolissen, de akten van de aan de gang zijnde procedures, de klachten alsmede elke informatie over de goederen aan de mandaathouder over te maken.

De mandaathouder zal vrijgesteld zijn van elke aansprakelijkheid voortvloeiend uit het gebrek aan mededeling van deze documenten en inlichtingen door de lastgever.

§ 2. De mandaathouder verbindt er zich toe ten opzichte van de lastgever :

1. elk trimester een afrekening op te maken met de inkomens en de uitgaven en het beschikbare saldo; de lastgever op de hoogte te brengen wanneer het saldo onvoldoende is om de verschillende uitgaven te dekken en hem in voorkomend geval te verzoeken om een bijkomende provisie te storten;

2. de eigenaar te informeren over het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst, de kennisgeving van een opzegging, de uitvoering van belangrijke werken, de inleiding van een procedure en van elke rechtshandeling in verband met het goed;

3. de geldmiddelen op het einde van de huurovereenkomst alsmede de documenten en de contracten in verband met het beheer van het goed terug te geven.

§ 3. De mandaathouder verzekert de lastgever dat hij :

1. het goed degelijk zal onderhouden en indien nodig de herstellingen, waarvoor de huurder instaat, ten laste zal nemen;

2. de huur van de al dan niet bewoonde woning zal betalen, zelfs als de huurder zijn huur niet betaald heeft;

3. bij de opmaak van de plaatsbeschrijving op het einde van de overeenkomst de woning in de oorspronkelijke staat zal herstellen - indien de huurders in gebreke blijven - rekening houdend met de gewone sleet en in toepassing van de eventuele bijzondere overeenkomsten tussen de lastgever en de huurder.

Vergoeding van het beheer

Artikel 5. De beheerskosten worden in gezamenlijk akkoord op..... % van de in artikel 3 bepaalde huurprijs vastgesteld. Deze kosten bestaan uit :

..... % voor de eigenlijke beheerskosten;

..... % om het huurrisico te dekken (wanneer de woning leegstaat tussen vertrek en intrek van huurders of bij gebrek aan betaling van de huurder).

Plaatsbeschrijving

Artikel 6. Bij de ondertekening van het mandaat wordt een plaatsbeschrijving van het gebouw en van elke woning in minnelijke schikking door de lastgever en de mandaathouder opgesteld. Deze plaatsbeschrijving wordt bij deze overeenkomst gevoegd.

Indien woningen reeds betrokken werden, wordt de plaatsbeschrijving die bij de intrek tussen de lastgever en de huurder werd opgesteld, in aanmerking genomen en bij deze overeenkomst gevoegd.

Bij gebrek aan een bestaande plaatsbeschrijving wordt overgegaan tot een plaatsbeschrijving in akkoord met de huurder en binnen een maximumtermijn van drie maanden te rekenen vanaf het afsluiten van deze overeenkomst.

Indien deze plaatsbeschrijving niet plaatsvinden kan, zal de woning beschouwd worden als zijnde in de staat waarin de huurder ze zal verlaten. De bij de intrek van een nieuwe huurder opgestelde plaatsbeschrijving zal gevoegd worden bij deze overeenkomst en zal als referentie dienen tussen de lastgever en de mandaathouder.

Op het einde van het mandaat worden het gebouw en de woningen - met uitzondering van de gewone sleet - aan de mandaathouder teruggegeven in de oorspronkelijke staat zoals beschreven in de bij deze overeenkomst gevoegde plaatsbeschrijving.

Geschillen

Artikel 7. Elk geschil in verband met de uitvoering van deze overeenkomst wordt aan de bevoegdheid van de rechtbanken van Brussel onderworpen.

Opgemaakt te Brussel in drie exemplaren op, elke ondergetekende verklaart het exemplaar te bezitten dat voor hem bestemd is.

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 19 november 1998.

De Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,

Ch. PICQUE

De Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter,

E. TOMAS

Annexe III

BAIL DE SOUS-LOCATION

Entre les soussignés;

L'Association sans but lucratif

dont le siège social est établi

dont les statuts ont été publiés aux annexes du *Moniteur belge* du sous le n°

agrée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale le

ci-après dénommée "le bailleur"

d'une part,

et,

ci-après dénommé(s) "le preneur"

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. Objet du contrat

Le bailleur donne en location au preneur, qui accepte; l'immeuble/la partie d'immeuble/l'appartement (..... étage) situé comprenant

Les lieux sont loués à l'usage d'habitation et affectés à la résidence principale du preneur. Il ne pourra changer cette destination et n'est en aucun cas autorisé à céder tout ou partie de ses droits à la location ni sous-louer le logement en tout ou partie. Le preneur ne pourra jamais utiliser les lieux loués à usage commercial ni porter tout ou partie du loyer en frais professionnels.

Il est précisé en outre qu'il ne peut, sauf accord du bailleur, héberger d'autres personnes que celles faisant partie de la composition du ménage annexée au présent bail. Toute modification de cette situation au cours de la location doit être immédiatement communiquée par écrit au bailleur.

Le preneur est tenu d'occuper effectivement le logement.

Le présent bail est un bail de sous-location. Le preneur reconnaît avoir pris connaissance du bail principal dont il lui a été délivré copie.

2. Durée

Le bail prend cours le et vient à expiration le

Toutefois, le logement n'est mis à la disposition du locataire qu'après signature par celui-ci de l'état des lieux dont question à l'article 10 et constitution de la garantie locative selon les modalités prévues à l'article 4.

Le bail prendra fin moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la date d'expiration.

Lorsque le bailleur principal met fin au bail principal, le preneur est tenu de notifier une copie du congé au sous-locataire au plus tard le 15ème jour suivant la réception du congé en lui signifiant que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.

Lorsque le preneur met fin au bail principal, il est tenu de donner au sous-locataire un congé de trois mois au moins, accompagné d'une copie du congé qu'il donne au bailleur et de payer au sous-locataire une indemnité équivalente à trois mois de loyer.

Dans les deux visés ci-avant, le sous-locataire ne peut solliciter de prorogation pour raisons exceptionnelles.

3. Loyer

3.1. Le loyer de base est fixé à F par mois.

3.2. Il sera indexé, une fois par année de location, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail dans les conditions prévues à l'article 1728bis du code civil.

Cette indexation se fera conformément à la formule suivante :

$$\frac{\text{loyer de base} \times \text{l'indice nouveau}}{\text{indice de base}}$$

Le loyer est payable avant le jour de chaque mois au compte du bailleur, n° Seul ce mode de paiement est libératoire. Les frais de versement ou de virement sont à charge du preneur.

Le preneur est tenu de faire la preuve de ses paiements sur simple demande du bailleur.

4. Garantie

Afin d'assurer la bonne et entière exécution de ses obligations, le preneur constituera au profit du bailleur, la garantie ci-après qui lui sera restituée à sa sortie des lieux loués et après que bonne et entière exécution de toutes ses obligations aura été constatée par le bailleur, sous déduction des sommes éventuellement dues. En aucun cas, la garantie ne pourra être affectée par le preneur au paiement des loyers ou charges quelconques. La garantie sera, en fin de chaque période de bail, adaptée de manière à correspondre au loyer du jour.

La garantie correspond à mois de loyer, soit la somme de F.

Elle est constituée (biffer la mention inutile)

1. par un versement sur un compte individualisé au nom du preneur auprès Les intérêts de ce compte seront comptabilisés. Ce versement est effectué en une seule fois/réparti en mensualités de F.

Par le placement, le bailleur acquiert le privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

2. par une caution ou un aval constitué par, selon les modalités suivantes

5. Charges

a) Privées

Les abonnements aux distributions d'eau, de gaz; d'électricité, de téléphone, de radio, de télévision, de chauffage central ou autres sont à charge du preneur ainsi que tous les frais y relatifs tels que location des compteurs, coûts des consommations, etc....

b) Communes

Outre le loyer spécifié ci-avant, le preneur acquittera sa quote-part de charges communes de l'immeuble telles qu'elles seront établies par le syndic ou le bailleur. Les charges communes locatives comprennent tous les frais de consommation et d'entretien relatifs à l'immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative : les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, de combustibles, les frais d'entretien et d'assurances des ascenseurs et appareils communs de chauffage, d'éclairage et autres appareillages, les émoluments du syndic, les salaires, assurances et charges sociales du concierge et du personnel chargé de l'entretien des parties communes.

Au cas où le nettoyage des parties communes n'est pas effectué par un concierge ou par du personnel chargé de ce travail, le preneur entretiendra, en accord avec ses voisins d'étage, le palier de son étage et la volée d'escalier entre celui-ci et l'étage inférieur (si rez-de-chaussée : hall d'entrée et le trottoir), ceci en accord avec les autres occupants de l'immeuble. A défaut d'accord ou en cas de réclamation d'un occupant, le preneur s'engage dès à présent à payer sa quote-part dans les frais du nettoyage qui serait commandé par le bailleur.

6. Provisions

a) F pour les charges communes;

b) F pour le chauffage;

c) F pour l'eau chaude;

d) F pour l'eau de ville,

soit au total F.

Ces provisions pourront être revues à la hausse ou à la baisse sur base du décompte de l'année précédente. Elles tiendront compte des consommations précédentes, des évolutions des prix et de la constitution des stocks éventuels des combustibles. Au moins une fois l'an, un décompte détaillé des charges et consommations sera adressé au preneur.

Dans le cas d'immeuble à appartements multiples, dont la gestion est assurée par une même personne, les documents justificatifs pourront être consultés au domicile de la personne physique ou au siège de la personne morale qui assure la gestion.

7. Domiciliation

Le preneur déclare élire domicile dans les lieux loués tant pour la durée de la location que pour toutes les suites du bail, sauf s'il a, après son départ, notifié au bailleur une nouvelle élection du domicile, obligatoirement en Belgique.

8. Assurances

Les parties conviennent d'assurer le logement contre les risques d'incendie, tempête, pression de la neige ou de la glace, dégâts des eaux, bris de vitrage et vandalisme étendue à la couverture de dégradations immobilières suite à vol ou tentative de vol ainsi que la responsabilité personnelle vis-à-vis des tiers suite aux périls couverts, selon les modalités suivantes :

9. Conditions d'occupation

Le preneur occupe et utilise les lieux en bon père de famille.

A défaut de règlement d'ordre intérieur

— le preneur veillera à ne pas déranger les voisins par des activités bruyantes. Le calme doit être particulièrement respecté de 22 h 00 à 7 h 00 du matin.

- Le preneur ne peut reproduire ou prêter ses clés.
- Sauf autorisation écrite et préalable du bailleur, le preneur ne peut pas posséder d'animal dans l'appartement.

10. Etat des lieux

Le bien dont il s'agit aux présentes est loué dans l'état où il se trouve. Le preneur déclare l'avoir visité et examiné en détail. Il reconnaît que le bien correspond aux exigences de sécurité, de salubrité et d'habitabilité.

A l'expiration du présent bail, il devra le délaisser dans l'état où il l'a trouvé à son entrée, compte tenu de ce qui aurait été dégradé par l'usage normal ou la vétusté. Les parties conviennent qu'il sera procédé, avant l'entrée du preneur, à l'établissement d'un état des lieux

Sauf convention contraire, le constat de l'état des lieux de sortie sera établi au plus tard le dernier jour du bail, après que le preneur aura entièrement libéré les lieux.

11. Modification du bien loué

Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que de l'accord écrit du bailleur.

Sauf convention contraire, ils seront acquis au bailleur sans indemnité. Celui-ci pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit.

12. Entretien et réparations

Au moins une fois l'an, ainsi qu'à sa sortie, le preneur fera à ses frais, entretenir par un spécialiste les appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, et détartrer les chauffe-bains et les chauffe-eau. Il est également tenu d'entretenir et recharger les appareils décalcarisateurs et adoucisseurs existants et de faire ramoner les cheminées.

Il fera remplacer, à l'intérieur comme à l'extérieur, les vitres et glaces fendues ou brisées quelle qu'en soit la cause. Il entretiendra en bon état les volets ainsi que tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, etc.... Il préservera les distributions et installations entre les effets et les dégâts de la gelée, et veillera à ce que les appareils sanitaires, tuyaux et égouts ne soient pas obstrués. Le preneur veillera à maintenir l'appartement en bon état de propreté et à laver les peintures si nécessaire. Il entretiendra, le cas échéant, le jardin en bon état.

Les grosses réparations et notamment celles dues à la vétusté de l'immeuble sont à charge du bailleur. Le preneur est tenu de signaler au bailleur tout dommage dont la réparation est à charge de celui-ci. A défaut, il peut être tenu pour responsable des aggravations du dommage dues à sa négligence.

Lorsque le preneur ne fait pas exécuter à temps les travaux d'entretien et de réparations qui lui incombent, le bailleur, après mise en demeure par lettre recommandée, a le droit de les faire exécuter par un tiers pour compte du preneur, celui-ci doit alors payer au bailleur le montant des sommes déboursées par lui.

Le preneur devra tolérer les travaux de rénovation ou de réparations dans l'immeuble alors même qu'ils dureraient plus de quarante jours ouvrables et déclare renoncer à toute indemnité pour nuisance dans son occupation. Il est tenu de laisser entrer le bailleur ou son délégué dans son appartement si ces travaux le requièrent.

13. Recours

Le preneur ne pourra exercer de recours contre le bailleur en cas d'arrêt accidentel ou de mauvais fonctionnement lui imputables des services et appareils desservant les lieux loués que s'il est établi qu'en ayant été avisé, celui-ci n'a pas pris aussitôt que possible toutes mesures pour y remédier.

14. Expropriation

En cas d'expropriation, le bailleur en avisera le preneur qui ne pourra lui réclamer aucune indemnité; il ne pourra faire valoir ses droits que contre l'expropriant et ne pourra lui réclamer aucune indemnité qui viendrait diminuer les indemnités à allouer au bailleur.

15. Affichage - visites

Trois mois avant l'époque où finira le présent bail, soit à l'expiration du terme fixé à sa durée, soit par résiliation ainsi qu'en cas de mise en vente de l'appartement, le preneur devra tolérer jusqu'au jour de sa sortie, que des placards soient apposés aux endroits les plus apparents, et que les amateurs puissent le visiter librement et complètement. Pendant toute la durée du bail, le bailleur ou son délégué pourra visiter les lieux moyennant rendez-vous, selon des modalités à fixer de commun accord.

16. Résiliation aux torts du preneur

En cas de résiliation du bail à ses torts, le preneur devra supporter tous les frais, débours et dépens quelconques provenant ou à provenir du chef de cette résiliation et payer, outre le loyer venu à échéance avant son départ, une indemnité de résiliation équivalente au loyer d'un trimestre et, pour la même période, sa quote-part des charges qui reste inchangée nonobstant son départ des lieux.

17. Solidarité

Les obligations du présent bail sont indivisibles et solidaires à l'égard du bailleur, de ses héritiers ou de ses ayants droits, à quelque titre que ce soit.

18. Enregistrement

Le bailleur fera enregistrer le bail. Les frais de cet enregistrement seront à charge

19. Taxes et impôts

Toutes taxes perçues par les autorités publiques pour des services rendus aux occupants de l'immeuble sont à charge du preneur, à l'exception du précompte immobilier.

La demande de réduction du précompte immobilier à laquelle le preneur a droit en tant que chef de famille est remplie et introduite auprès de l'administration par le bailleur. Il est tenu compte de cette réduction lors du calcul du décompte des charges annuelles.

20 Clause d'intérêts

Sur toute somme due à quelque titre que ce soit (loyer, charges, réparations, etc...) non payée à l'échéance, le preneur devra en outre payer un intérêt au taux de 10 % l'an, calculé au jour le jour, à partir de la date de sa mise en demeure.

Fait à Bruxelles, le en quatre exemplaires dont trois sont remis au bailleur aux fins d'enregistrement, le quatrième restant aux mains du preneur.

Le bailleur,

Le preneur,

Vu pour être annexé à l'arrêté du 19 novembre 1998.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,
Ch. PICQUE

Le Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président,
E. TOMAS

Bijlage III

ONDERHUUROVEREENKOMST

Tussen de ondergetekenden :
 vereniging zonder winstoogmerk
 waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is
 en waarvan de statuten in de bijlagen van het *Belgisch Staatsblad* van gepubliceerd werden (nr.)
 erkend door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering als sociaal woningbureau op
 hierna "de verhuurder" genoemd
 enerzijds
 en
 hierna de "huurder" genoemd
 anderzijds

IS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT :

1. Voorwerp van de overeenkomst

De verhuurder verhuurt aan de huurder die aanvaardt het gebouw/deel van het gebouw/appartement (..... verdieping) gelegen te en bestaande uit :

Het goed wordt verhuurd om te dienen als woning en is bestemd als hoofdverblijfplaats van de huurder. Hij kan deze bestemming niet wijzigen en heeft in geen geval het recht om zijn rechten op de huur geheel of gedeeltelijk over te dragen of de woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. De huurder kan het gehuurde goed in geen geval gebruiken voor handelsdoeleinden, noch het geheel of een deel van de huurprijs inbrengen als beroepskosten.

Bovendien wordt nader bepaald dat hij, behoudens toestemming van de verhuurder, geen onderdak mag verschaffen aan andere mensen dan die vernoemd in de gezinssamenstelling in bijlage bij deze huurovereenkomst. Iedere wijziging in deze situatie tijdens de huurperiode dient onmiddellijk schriftelijk aan de verhuurder te worden bekendgemaakt. De huurder is gehouden de woning effectief te bewonen.

Deze overeenkomst is een onderhuurovereenkomst. De huurder erkent kennis te hebben genomen van het hoofdcontract waarvan hij en afschrift heeft gekregen.

2. Duur

De huurovereenkomst gaat in op en loopt op ten einde.

Niettemin wordt de woning pas ter beschikking van de huurder gesteld nadat deze de plaatsbeschrijving waarvan sprake in artikel 10 heeft ondertekend en de eerste maandelijkse betaling van de huurwaarborg waarvan sprake in artikel 4 heeft verricht.

De huur wordt beëindigd door opzegging door één der partijen ten minste drie maanden vóór het verstrijken van de vervaldatum.

Wanneer de hoofdverhuurder een einde maakt aan het hoofdcontract moet de huurder een afschrift van de opzegging aan de onderhuurder ten laatste op de vijftiende dag na de ontvangst van deze opzegging toesturen en hem mededelen dat de onderverhuring op dezelfde datum als het hoofdcontract zal eindigen.

Wanneer de huurder een einde maakt aan het hoofdcontract moet hij aan de onderhuurder een opzegging van minstens drie maanden geven, vergezeld met het afschrift van de opzegging die hij aan de huurder geeft. De huurder moet ook de onderhuurder een vergoeding betalen die gelijk is aan drie maanden huur.

In beide gevallen mag de onderhuurder niet vragen om de verlenging omwille van buitengewone omstandigheden.

3. Huurprijs

3.1. De basishuurprijs is vastgesteld op F.

3.2. Hij wordt eenmaal per huurjaar aangepast aan de index, op de verjaardag van de inwerkingtreding van de huurovereenkomst onder de voorwaarden bepaald bij artikel 1728bis van het Burgerlijk Wetboek.

Deze indexering gebeurt volgens de onderstaande formule :

$$\frac{\text{basishuurprijs} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{basisindexcijfer}}$$

De huur is vooruit betaalbaar vóór de dag van elke maand op rekening nr van de verhuurder. Dit is de enige geldige betalingswijze. De stortings- of overschrijvingskosten vallen ten laste van de huurder.

De huurder moet het bewijs leveren van zijn betalingen op gewoon verzoek van de verhuurder.

4. Waarborg

Om de goede en volledige uitvoering van zijn verplichtingen te garanderen, stelt de huurder de hieronder bepaalde waarborg ten gunste van de verhuurder, die hem zal worden teruggegeven bij zijn vertrek uit het gehuurde goed en na vaststelling van de goede en volledige uitvoering van al zijn verplichtingen door de verhuurder, met aftrek van de eventueel verschuldigde sommen. In geen geval kan de waarborg door de huurder worden aangewend voor de betaling van de huurgelden of welke lasten ook. De waarborg wordt op het einde van iedere huurperiode aangepast zodat hij overeenstemt met de op dat ogenblik geldende huurprijs.

De waarborg stemt overeen met maanden huur, dit betekent een som van F.

Ze is samengesteld uit (schrappen wat niet past) :

1. een overschrijving op een individuele rekening op naam van de huurder bij

De interesten op deze rekening worden gekapitaliseerd. Deze overschrijving gebeurt in één keer / wordt verspreid op stortingen van F.

Door de plaatsing verkrijgt de verhuurder een voorrecht op de activa van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

2. een borgtocht of een aval samengesteld uit volgens de volgende modaliteiten :

5. Lasten

a) privé

De abonnements op water, gas, elektriciteit, telefoon, radio, televisie, centrale verwarming of andere vallen ten laste van de huurder, evenals alle daarmee verbonden lasten zoals de huur van de meters, de verbruikskosten, enz.

b) gemeenschappelijke lasten

Naast de hierboven bedoelde huurprijs draagt de huurder zijn aandeel in de gemeenschappelijke lasten van het gebouw zoals bepaald door de beheerder of door de verhuurder. De gemeenschappelijke huurlasten omvatten alle verbruiks- en onderhoudskosten met betrekking tot het gebouw en meer bepaald, zonder dat deze opsomming beperkend is : het verbruik van water, gas, elektriciteit, brandstoffen, de onderhouds- en verzekeringskosten voor de liften en gemeenschappelijke toestellen voor verwarming, verlichting en andere uitrustingen, de vergoedingen van de beheerder, de lonen, verzekeringen en sociale lasten van de conciërge en van het personeel belast met het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten.

Ingeval de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten niet wordt verricht door een conciërge of door met dit werk belast personeel moet de huurder in overeenstemming met de andere bewoners van zijn verdieping de overloop van zijn verdieping en de trap tussen deze en de onderliggende verdieping onderhouden (indien gelijkvloers : de inkomhal en het trottoir), dit in gezamenlijk akkoord met de andere bewoners van het gebouw.

Bij gebrek aan een akkoord of bij een klacht van een bewoner verbindt de huurder er zich hierbij toe om zijn aandeel te betalen in de kosten van de schoonmaak die de verhuurder zou laten uitvoeren.

6. Provisie

a) F voor de gemeenschappelijke lasten;

b) F voor de verwarming;

c) F voor het warm water;

d) F voor het stadswater,

of in totaal F.

Deze provisie kunnen verhoogd of verminderd worden op basis van de afrekening van het voorafgaande jaar. Ze houden rekening met het vroegere verbruik, met de prijsevolutie en met de aanleg van eventuele brandstofvoorraden. Ten minste eenmaal per jaar wordt een gedetailleerde afrekening van de lasten en het verbruik aan de huurder gericht. In geval van een gebouw met verschillende appartementen waarvan het beheer wordt waargenomen door één persoon kunnen de bewijsstukken worden geraadpleegd in de woonplaats van de natuurlijke persoon of op de zetel van de rechtspersoon die instaat voor het beheer.

7. Keuze van woonplaats

De huurder verklaart, zowel voor de looptijd van de huur als voor alle gevolgen van de huurovereenkomst, woonplaats te kiezen in het gehuurde goed, tenzij hij na zijn vertrek de verhuurder in kennis heeft gesteld van een nieuwe keuze van woonplaats die verplicht in België gelegen is.

8. Verzekeringen

De partijen komen overeen de woning te verzekeren tegen brand-, storm-, sneeuw-, of ijsdrukrisico, waterschade, glasbreuk en vandalisme, deze verzekering moet ook uitgebreid zijn tot de dekking van schade aan onroerende goederen als gevolg van diefstal of poging tot diefstal en tot de persoonlijke aansprakelijkheid ten opzichte van derden ten gevolge van de gedekte gevaren volgens de volgende modaliteiten :

9. Voorwaarden van bewoning

De huurder bewoont en gebruikt het goed als een goede huisvader.

Bij gebrek aan een huishoudelijk reglement

— zorgt de huurder ervoor de burens niet te hinderen door luidruchtige activiteiten. De rust moet in het bijzonder worden gerespecteerd tussen 22.00 uur en 7.00 uur 's morgens;

— heeft de huurder niet het recht zijn sleutels te laten bijmaken of uit te lenen;

— mag de huurder behoudens voorafgaande schriftelijke instemming van de verhuurder geen dieren in het appartement houden.

10. Plaatsbeschrijving

Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze overeenkomsten wordt verhuurd in de staat waarin het zich bevindt. De huurder verklaart het te hebben bezocht en grondig te hebben geïnspecteerd. Hij erkent dat het goed beantwoordt aan de vereisten inzake veiligheid, hygiëne en bewoonbaarheid.

Bij de beëindiging van deze huurovereenkomst dient hij het goed achter te laten in de staat waarin hij het heeft gevonden bij zijn intrek, rekening houdend met de sleet door normaal gebruik of ouderdom. De partijen komen overeen dat er voordat de huurder het goed betreft, een plaatsbeschrijving van het goed zal worden opgemaakt.

Tenzij anders overeengekomen wordt de plaatsbeschrijving bij het verlaten van het goed opgemaakt uiterlijk op de laatste dag van de huur nadat de huurder het goed volledig heeft vrijgemaakt.

11. Wijzigingen aan het gehuurde goed

Alle werken, verfraaiingen, verbeteringen, wijzigingen van het gehuurde goed mogen enkel worden verricht met de schriftelijke instemming van de huurder.

Tenzij anders overeengekomen verwerft de verhuurder de wijzigingen zonder vergoeding. Deze laatste kan evenwel eisen dat het goed terug in zijn oorspronkelijke staat wordt hersteld als de wijzigingen werden verricht zonder zijn schriftelijke toestemming.

12. Onderhoud en herstellingen

Ten minste eenmaal per jaar alsook wanneer hij het goed verlaat, laat de huurder op zijn kosten de schouwven vegen, de centrale verwarmings- en waterverwarmingstoestellen onderhouden door een specialist en de boilers en geisers ontkalken. Hij staat ook in voor het onderhoud en de bijvulling van de bestaande ontkalkers en waterverzachters.

- (1) Adresse
- (2) Qualité du propriétaire ou du titulaire des droits réels
A : Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale
B : Société immobilière de service public
C : commune ou CPAS
D : personne physique
E : personne morale à l'exception des associations sans but lucratif
F : association sans but lucratif
G : propriété de l'agence immobilière sociale
- (3) Type de contrat unissant l'agence immobilière sociale au propriétaire ou titulaire des droits réels :
A : bail
B : mandat de gestion
C : bail emphytéotique
- (4) Date de début du (3)
- (5) Situation du logement à la date reprise au (4)
A : logement occupé par un locataire
B : logement vide
- (6) Date de fin du (3)
- (7) Nombre de chambres (flat=0)
- (8) Logements de transit (T ou -)
- (9) Loyer ou canon, calculé sur une base mensuelle, versé au propriétaire ou titulaire des droits réels
- (10) Loyer payé par le locataire
- (11) Revenus du locataire

Vu pour être annexé à l'arrêté du 19 novembre 1998.

Le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale,
Ch. PICQUE

Le Secrétaire d'Etat adjoint au Ministre-Président,
E. TOMAS

Bijlage IV

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

- (1) adres
- (2) hoedanigheid van de eigenaar of van de houder van de zakelijke rechten
A : Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
B : Openbare vastgoedmaatschappij
C : gemeente of OCMW
D : natuurlijke persoon
E : rechtspersoon met uitzondering van de verenigingen zonder winstoogmerk
F : vereniging zonder winstoogmerk
G : eigendom van het sociaal woningbureau
- (3) type overeenkomst tussen het sociaal woningbureau en de eigenaar of de houder van de zakelijke rechten :
A : huurcontract
B : mandaat van beheer
C : erfpacht
- (4) begindatum van (3)
- (5) ligging van de woning op de in (4) vermelde datum
A : woning bewoond door een huurder
B : leegstaande woning
- (6) datum einde (3)
- (7) aantal slaapkamers (flat = 0)
- (8) transitwoning (T of -)
- (9) huurprijs of canon berekend op maandelijkse basis, gestort aan de eigenaar of houder van de zakelijke rechten
- (10) door de huurder betaalde huurprijs
- (11) inkomens van de huurders

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van 19 november 1998.

De Minister-Voorzitter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest,
Ch. PICQUE

De Staatssecretaris toegevoegd aan de Minister-Voorzitter,
E. TOMAS